

Satzungen der Gemeinde Loßburg

über

- 1. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ und**
- 2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ in Loßburg**

Der Gemeinderat der Gemeinde Loßburg hat am 12.11.2019

1. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsgrundlagen als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

1. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ und
2. die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 30.04.2019).

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus

- dem zeichnerischen Teil, Maßstab 1:500, in der Fassung vom 30.04.2019
- dem textlichen Teil – Planungsrechtliche Festsetzungen – in der Fassung vom 30.04.2019

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan, Maßstab 1:500 in der Fassung vom 30.04.2019
- den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 23.09.2019.

3. Beigefügt ist

- die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 23.09.2019
- der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in der Fassung vom 27.11.2018
- das Schallgutachten in der Fassung vom 30.04.2019

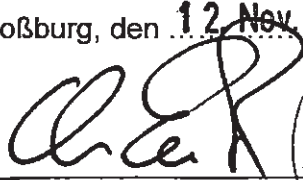
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Vorhaben Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Loßburg, den 12. Nov. 2019


Christoph Enderle
Bürgermeister



Landratsamt Freudenstadt

17. Dez. 2019

Am für Bau, Umwelt
und Wasserwirtschaft

GEMEINDE LOSSBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „ACKERSCHEUER - 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ”

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

NOVEMBER 2019

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
2.	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung..	7
3.	Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	7
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsplan.....	8
4.2	Regionalplan Nordschwarzwald.....	9
4.3	Flächennutzungsplan.....	10
5.	Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet und Bebauungspläne im Umfeld	11
6.	Bestandssituation im Plangebiet	13
6.1	Vorhandene Nutzung	13
6.2	Angrenzende Nutzungen	13
6.3	Fachrechtliche Schutzgebiete	13
6.4	Verkehrerschließung	14
6.5	Ver- und Entsorgung.....	15
6.6	Immissionsschutz	16
6.6.1	Verkehrslärm.....	16
6.6.2	Gewerbelärm.....	16
6.6.3	Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen.....	17
6.6.4	Störfallbetriebe	18
6.7	Bodenschutz	18
6.8	Denkmalschutz	18
6.9	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	19
7.	Konzeption des Vorhabenträgers	19
8.	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel	20
8.1	Räumlicher Einzugsbereich	21
8.2	Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
8.3	Umsatzprognose.....	22
8.4	Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen	24
8.5	Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung	24
8.5.1	Auswirkungen in Loßburg	24

8.5.2	Auswirkungen in den Nachbargemeinden.....	25
8.5.3	Auswirkungen durch die Randsortimente.....	29
8.5.4	Zusammenfassung der Auswirkungen	29
8.6	Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung	29
9.	Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan.....	32
9.1	Art der baulichen Nutzung	32
9.2	Maß der baulichen Nutzung	33
9.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche.....	33
9.4	Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze	34
9.5	Verkehrerschließung	34
9.6	Ver- und Entsorgung.....	35
9.7	Grünordnung.....	35
9.8	Immissionsschutz	40
9.9	Gesonderte Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	43
10.	Umweltbericht.....	44
10.1	Beschreibung der Planung.....	44
10.1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	44
10.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	44
10.1.3	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	44
10.1.4	Flächenbedarf der Planung	45
10.2	Übergeordnete Vorgaben	46
10.2.1	Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	46
10.2.2	Fachrechtliche Unterschützstellung	48
10.3	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	49
10.3.1	Beschreibung des Untersuchungsrahmens	49
10.3.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	49
10.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	51
10.4.1	Natur und Landschaft.....	51
10.4.2	Schutzgut Mensch und Erholung	57
10.4.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	59
10.4.4	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	59

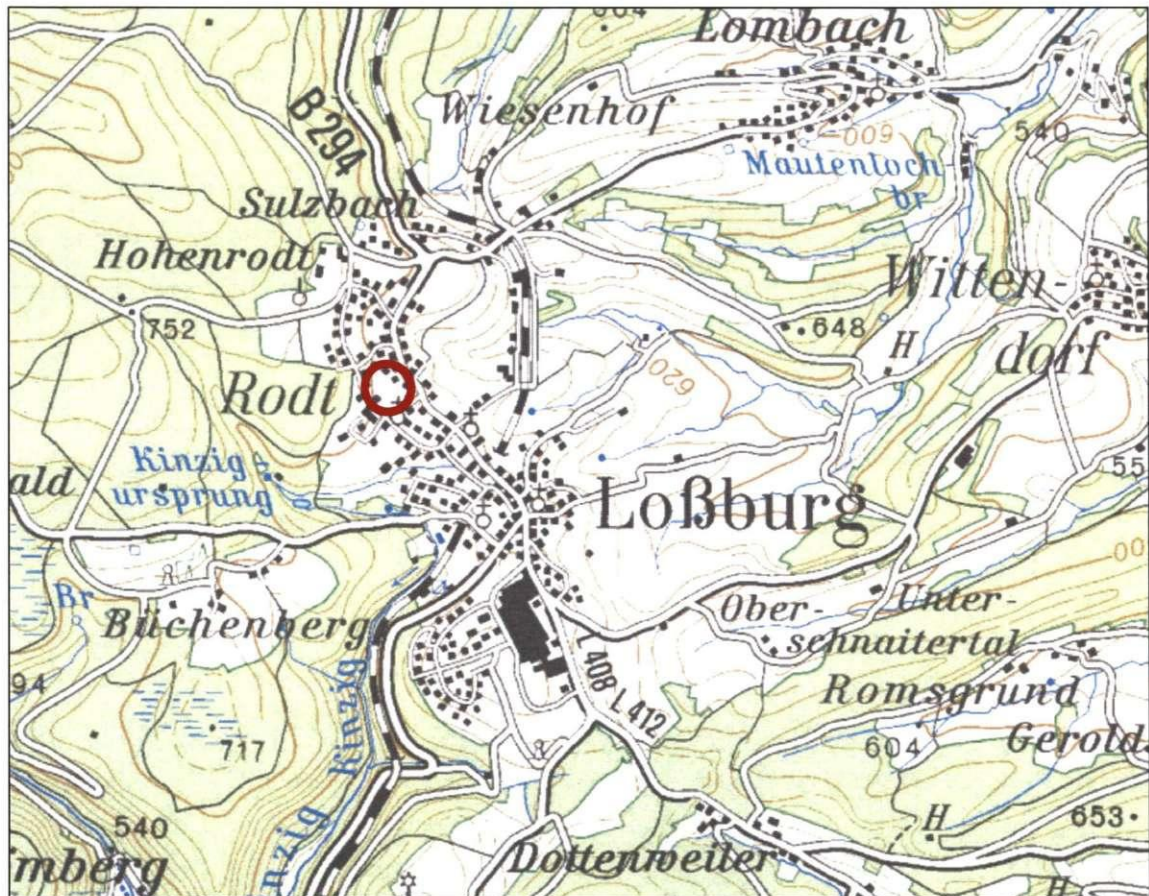
10.5	Alternativenprüfung.....	61
10.5.1	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	61
10.5.2	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	63
10.6	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens	63
10.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	63
10.6.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	65
10.6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	65
10.7	Weitere Belange des Umweltschutzes	67
10.7.1	Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)	67
10.7.2	Energie.....	67
10.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	68
10.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	68
10.8.2	Maßnahmen zum Schallschutz	69
10.8.3	Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen	70
10.9	Zusätzliche Angaben	70
10.9.1	Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung	70
10.9.2	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	70
10.9.3	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	70
10.9.4	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	71
10.9.5	Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	71
10.9.6	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	71
10.9.7	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen.....	71
10.9.8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	72
10.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	72

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer –
2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

11. Zusammenfassende Erklärung	74
11.1 Zielsetzung der Planung	74
11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange.....	74
11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	74
11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	76
 Verfahrensvermerke	 77
 Anlage 1: Bodenbilanzierung	 79
Anlage 2: Ausgleichsbilanzierung	80
Anlage 3: Datenblätter der externe Ausgleichsflächen (Gemarkung Waldhausen, Stadt Bräunlingen, Schwarzwald-Baar-Kreis.....	81

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Loßburg westlich der Freudenstädter Straße (L 294) zwischen der Schröderstraße im Norden und der Straße „Ackerscheuer“ im Süden. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die Schröderstraße (Flurstück 42)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 5557 und 559 (Fußweg der Freudenstädter Straße)
- im Süden durch die Straße Ackerscheuer (Flurstück 541)
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 544/1, 544/2, 544/3 und 544 sowie durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 502

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 502/1, 543 und 545/1 vollständig.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Plan-

zeichnung.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. Aldi beabsichtigt im Rahmen einer Verdichtung ihres Filialnetzes die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit maximal 700 m² Verkaufsfläche innerhalb der Ortslage von Loßburg. Als mögliche Standort wurden verschiedene Flächen in der Gemeinde geprüft. Für den Standort westlich der Freudenstädter Straße südlich der Schröderstraße und nördlich der Straße „Ackerscheuer“ konnte zwischenzeitlich die Flächenverfügbarkeit gesichert werden.

Der geplante Standort befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerscheuer“, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die übrige Fläche des Vorhabens ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das Vorhaben kann weder im Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden noch fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

Für die Gemeinde Loßburg bietet das Vorhaben die Chance, die örtliche Nahversorgung an einem innerörtlich gelegenen Standort zu verbessern und langfristig zu sichern. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge, Größe und des Zuschnitts eignet sich die Fläche sehr gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines weiteren Markts mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zudem ist aufgrund der standörtlichen Lage mit einer Stärkung des Ortskerns als funktionalem Zentrum der Gemeinde zu rechnen. Die vom Vorhabenträger angestrebte Einzelhandelsentwicklung deckt sich somit mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Loßburg für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Loßburg insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung. Zugleich ist es Ziel, die Ansiedlung so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt werden.

3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet wer-

den; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich lediglich extensiv genutzte Wiesenfläche innerhalb der geschlossenen Ortslage direkt an der Hauptdurchgangsstraße. Ein Teil der Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan „Ackerscheuer“ überplant und war bisher für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge, der geringen Größe und des Zuschnitts eignet sich die Fläche nicht für eine zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzung. Zugleich stehen innerhalb der Ortslage von Loßburg keine Konversionsflächen, größeren Baulücken oder sonstige Flächen zur Verfügung, die die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes ermöglichen würden.

Daher kann aus Sicht der Gemeinde auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung nicht verzichtet werden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Loßburg Bestandteil des Ländlichen Raums im engeren Sinne. Als ländlicher Raum im engeren Sinne sind großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Die ländlichen Räume insgesamt sind als Lebens- und Wirtschaftsraum mit eigenständiger Bedeutung zu stärken. Günstige Wohnstandortbedingungen sollen gesichert und ressourcenschonend genutzt sowie ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden. Im ländlichen Raum im engeren Sinne ist auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs hinzuwirken.

Neben dieser grundsätzlichen Aussage, dass ausreichende und attraktive Versorgungsangebote wohnortnah bereitgestellt werden, sollen, sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn
 - dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
 - diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterezentren zusammengewachsen sind.

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

4.2 Regionalplan Nordschwarzwald

Im Regionalplan 2015 ist der Gemeinde Loßburg die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Das Planungsgebiet ist als bestehender Siedlungsbereich dargestellt.

Bezüglich Einzelhandel trifft der Regionalplan in seiner durch die 1. Änderung vom Juli 2009 geänderten Fassung folgende Zielaussagen zu Einzelhandelsgroßprojekten:

- Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten ist grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte auch in Kleinzentren oder Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig, wenn
 1. sie zur Deckung des Bedarfs der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind oder
 2. diese Gemeinden in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte ist so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den Versorgungskernen der Städte und Gemeinden anzusiedeln. Die Versorgungskerne werden in der Raumnutzungskarte gebietsscharf für Oberzent-

rum, Mittel- und Unterzentren abgegrenzt. Außerhalb der Versorgungskerne sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

- Einzelhandelsgroßprojekte, die der Nahversorgung (wohnnahen Grundversorgung) dienen, sind den Versorgungskernen oder Ortskernen zuzuweisen. Sie können im Einzelfall auch an Standorten außerhalb des Versorgungskerns innerhalb oder in räumlicher Zuordnung zu Wohngebieten in städtebaulich integrierten Lagen ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot sind einzuhalten.
- Agglomerationen von mehreren einzelnen für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt sind wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln.
- Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, wenn räumlich nahe beieinander liegend mehrere Einzelhandelsbetriebe errichtet werden, zu einem bestehenden Einzelhandelsbetrieb ein oder mehrere neue Einzelhandelsbetriebe hinzu treten oder bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert oder umgenutzt werden, so dass die Summe der Verkaufsfläche der räumlich nahe beieinander liegenden Einzelhandelsbetriebe größer als 800 m² ist. Räumlich nahe beieinander liegen Einzelhandelsbetriebe, wenn die Luftlinie zwischen den Gebäudezugängen nicht länger als 150 m ist.

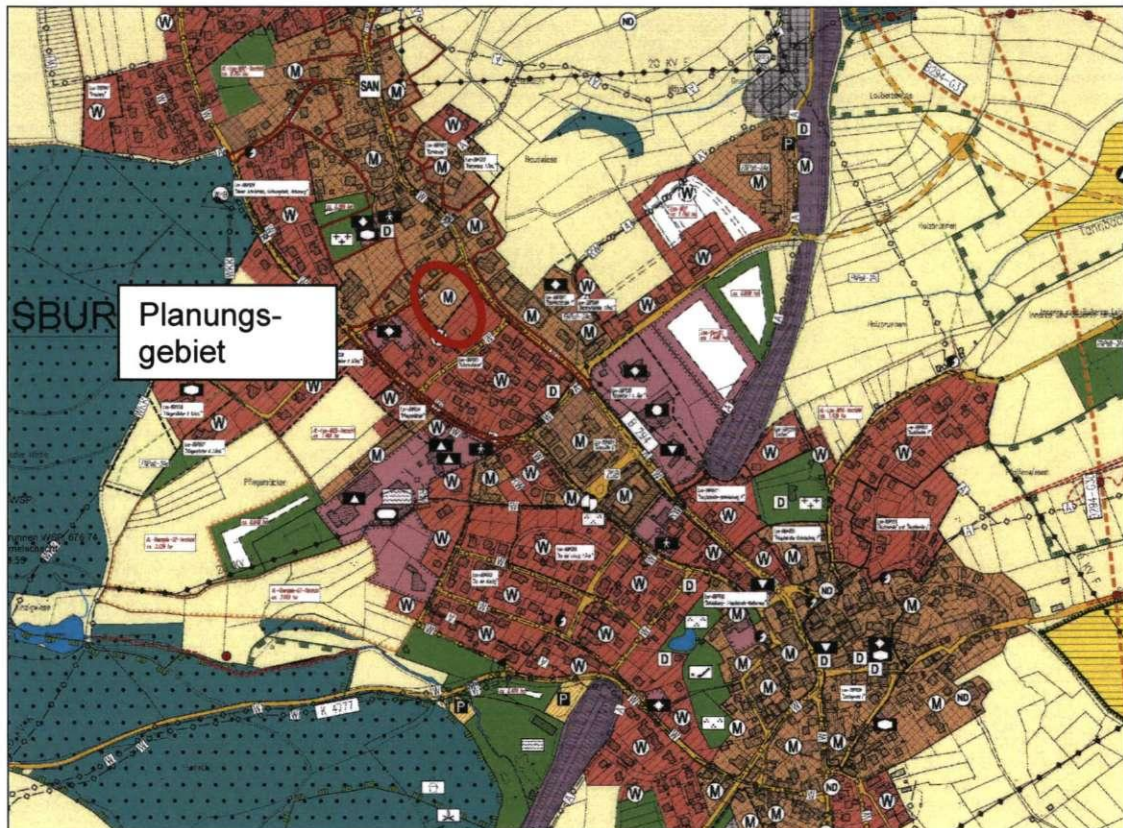
4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg aus dem Jahr 2014 ist der nördliche Teil des Plangebiets als gemischte Baufläche im Bestand und der südliche Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt.

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Nahversorgung“ kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da aufgrund der zu erwartenden, aber lösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der umliegenden Wohnbebauung sowie der Auswirkungen auf Natur und Landschaft eine Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Umweltverträglichkeitsprüfung in Form eines Umweltberichts zum Bebauungsplan erforderlich wird, muss trotz der innerörtlichen Lage auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB verzichtet werden.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zeitlich mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.



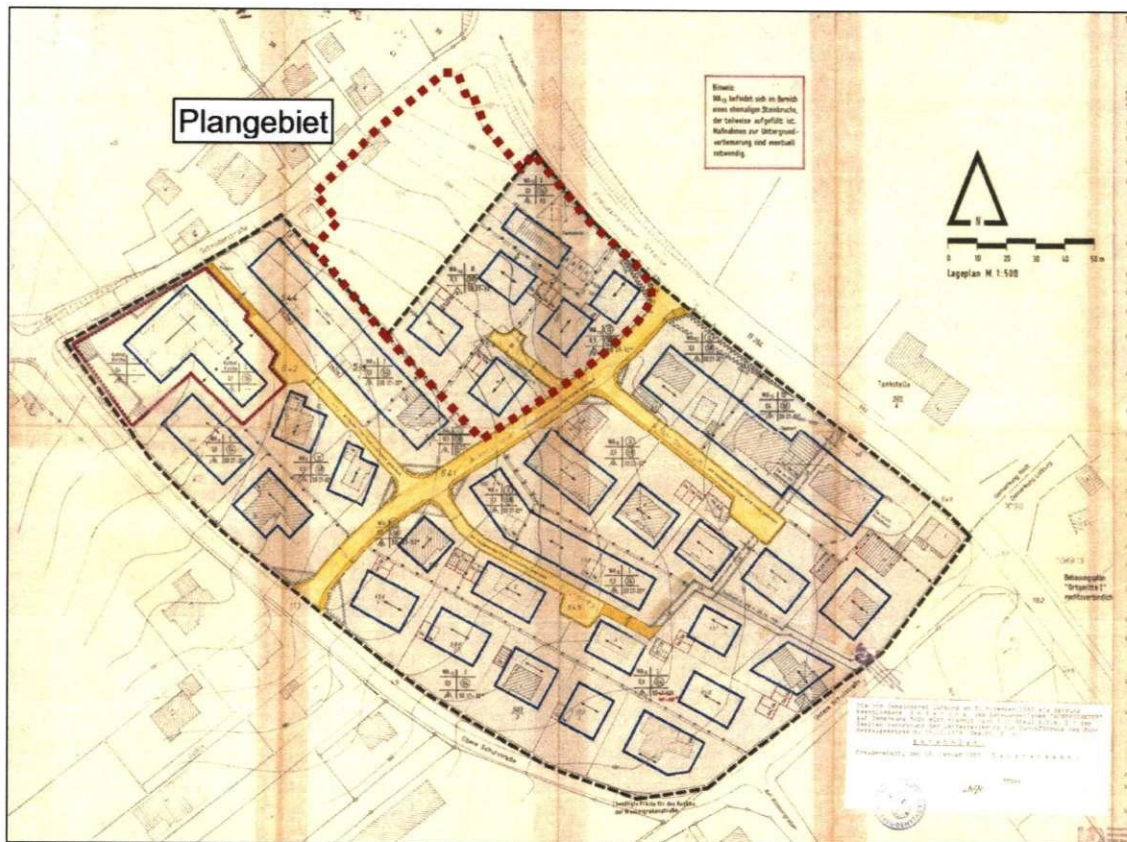
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Loßburg

5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet und Bebauungspläne im Umfeld

Lediglich der südliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Maßgebend ist dort der Bebauungsplan „Ackerscheuer“ aus dem Jahr 1980, der für die Fläche folgende wesentliche Festsetzungen trifft:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3,
- im Westen GFZ 0,8 bei II Vollgeschossen, im Osten GFZ 0,4 bei einem Vollgeschoss
- Offene Bauweise
- Im Westen Satteldach mit 27-32° Neigung, im Osten Flachdach

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019



Bebauungsplan „Ackerscheuer“ (Ausschnitt) mit ergänzter Darstellung des Planungsgebiets

Der nördliche Teil des Plangebiets ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die betreffende Fläche kann zumindest zum Teil dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gegebenenfalls sind auch die nicht an der Schröderstraße gelegenen Teilflächen als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

Die genaue Abgrenzung zwischen unbeplanten Innenbereich und unbeplantem Außenbereich im Innenbereich ist in der vorliegenden Situation schwierig zu treffen. Es ist jedoch für einen mindestens 30 m tiefen Streifen entlang der Schröderstraße von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit auszugehen.

6. Bestandssituation im Plangebiet

6.1 Vorhandene Nutzung

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes setzen sich aus einem Grünlandbestand als Unternutzung einer Streuobstwiese, mehreren Gehölz- bzw. Baumgruppen sowie einer geschotterten Parkfläche zusammen. Die Obstbäume befinden sich überwiegend im alten Ertrag und setzen sich aus Apfel, Kirsche, Zwetschge und Quitte zusammen. Neben diesen befindet sich eine größere Baumgruppe überwiegend aus Sal-Weiden am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Daneben ist auch noch ein alter Schuppen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches vorhanden. Dieser ist bereits verfallen und übt seine ehemalige Funktion als Lagerstätte für landwirtschaftliche Geräte und als Heulager nicht mehr aus.

6.2 Angrenzende Nutzungen

Angrenzend an das Planungsgebiet besteht östlich der Freudenstädter Straße eine gemischte Nutzung durch eine Metzgerei, ein Autohaus und Wohngebäude.

Nördlich der Schröderstraße befindet sich eine ältere Bebauung, die ursprünglich zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt wurde, zwischenzeitlich aber nur noch dem Wohnen dient. In größerer Entfernung befinden sich weiterhin eine Gaststätte sowie ein Hotel.

Westlich des Planungsgebiets entlang des Rosenwegs sowie südlich der Straße „Ackerscheuer“ befindet sich eine Wohnbebauung aus jüngerer Zeit. Zwischen Rosenweg und der Oberen Schulstraße befindet sich zudem die katholische St. Martins-Kirche.

6.3 Fachrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage von Loßburg – innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte / Nord, der sich mit einer Größe von rund 3.750 km² von Karlsruhe und Pforzheim im Norden bis zur Grenze zum Naturpark Südschwarzwald etwa auf der Linie Herbolzheim – Rottweil erstreckt.

Zweck des Naturparks »Schwarzwald Mitte/Nord« ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern, insbesondere

1. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln;
2. die Pflege und Entwicklung der im Naturpark befindlichen »Natura 2000«-Gebiete zu unterstützen;
3. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für naturverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern;

4. eine naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete bzw. gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten;
5. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potenziale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu erhöhen;
6. die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

Um dies zu gewährleisten bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt entfällt gemäß den Festsetzungen der Verordnung über den Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“ jedoch unter anderem für Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für Flächen, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind.

Weitere naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete finden sich im Plangebiet sowie im direkten Umfeld der Planung nicht.

6.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist von der Freudenstädter Straße, der Schröderstraße und der Straße „Ackerscheuer“ umgeben. Bei der Freudenstädter Straße handelt es sich um die B 294, die als überörtliche Hauptverkehrsstraße die Gemeinde durchquert. Gemäß den Angaben der Lärmaktionsplanung weist die Straße eine Verkehrsbelastung von 14.000 Kfz/Tag bei einem Schwerverkehrsanteil von 6,56 % am Tag und 8,3 % in der Nacht auf.

Bei der Schröderstraße und der Straße „Ackerscheuer“ handelt es sich um untergeordnete Sammelstraßen, die neben ihrer unmittelbaren Erschließungsfunktion auch der Anbindung der weiter westlich gelegenen Wohnbebauung an die Freudenstädter Straße dienen.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet durch die Haltestellen „Rodt Dorfplatz“ und „Loßburg ZOB“ angebunden. Diese werden von den Buslinien 31 Freudenstadt – Loßburg – Oberndorf und 7161 Freudenstadt – Loßburg – Hausach bedient. Beide Linien weisen einen angenäherten Stundentakt mit einzelnen Taktlücken am Vormittag auf.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets ist über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Leitungen gewährleistet. Ausbauverordnungen sind nicht erkennbar.

Das Schmutzwasser kann sowohl in den in der Straße „Ackerscheuer“ verlegten Kanal als auch in den Kanal in der Schröderstraße eingeleitet werden.

Zum Niederschlagswasser erfolgte zunächst eine Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers: Hierzu wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Im Gutachten „Beurteilung der Untergrundeigenschaften und Empfehlungen zur Entwässerung“, erstellt durch Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, Karlsruhe, 22.02.2019, wurden die Schichtenaufnahmen der bislang am Standort ausgeführten Untergrunduntersuchungen im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgesehen und bewertet. Aus den Ergebnissen der vorliegenden Erkundungen und der geplanten Bebauung des Standortes lassen sich im Hinblick auf eine Versickerung von Niederschlagswasser am Standort folgende Rückschlüsse ziehen:

- Die am Standort anstehenden Verwitterungsböden weisen einen feinkörnigen und bindigen Charakter auf. Die vorwiegend steifen und halbfesten Konsistenzen der Böden führen zu geringen Durchlässigkeiten des natürlich anstehenden Untergrundes. Hier ist maximal mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s zu rechnen. Damit liegt die Durchlässigkeit unterhalb der für Versickerungen geeigneten Spanne von $k_f = 1 \times 10^{-4}$ m/s bis 1×10^{-6} m/s.
- Die flachgründigen Böden am Standort und die geplante Bebauung in den Hang hinein führen dazu, dass die Mächtigkeit der Böden noch weiter reduziert wird. Eine Versickerungsmächtigkeit der anstehenden Böden von 30 cm Oberboden und einem Meter Sickerzone bis zum anstehenden Festgestein kann flächendeckend nicht gewährleistet werden. Eine ungefilterte Abgabe des Niederschlagswassers in Klüfte und Hohlräume des anstehenden Felses ist zu verhindern. Aufgrund des geringen Retentionsraumes und ggf. sehr niedriger Versickerungsrate in das anstehende Gestein ist auch ein Aufstauereffekt des Niederschlagswasser auf dem Fels möglich.
- Eine umläufige Versickerung im Grünstreifen um das Gebäude führt ohne weitere Schutzmaßnahmen zur Vernässung im direkt angrenzenden Gebäude- und Fundamentbereich, was abzuwenden ist. Zudem hat das zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser auch Einfluss auf die Tragfähigkeit der Böden. Eine tiefere Hinabführung der Versickerung ist aufgrund des oberflächennah anstehenden Festgesteins nicht zielführend.

Entsprechend obiger Ausführungen ist eine Niederschlagsversickerung am Standort aus fachgutachterlicher Sicht somit nicht zielführend. Somit muss auch das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Der in der Schröderstraße vorhandenen – tieferliegenden – Kanal ist jedoch nicht ausreichend leistungsfähig, um das Niederschlagswasser aufnehmen zu können. Daher muss das Niederschlagswasser in den höher liegenden Kanal im Kreuzungsbereich Ackerscheuer/Freudenstädter Straße abgeleitet werden. Über eine gegebenenfalls erforderliche Drosselung ist im Rahmen der Entwässerungsplanung vor dem Hin-

tergrund der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes zu entscheiden.

6.6 Immissionsschutz

6.6.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Osten liegenden B 294 „Freudenstädter Straße“. Die 2016 durchgeführte Lärmaktionsplanung zeigt auf, dass der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex L_{den} (24 h) entlang der Bundesstraße oberhalb von 70 dB(A) liegt. Mit zunehmender Entfernung bauen sich die Lärmbelastungen ab; verbleiben jedoch am westlichen Rand des Planungsgebiets immer noch bei Werten über 55 dB(A) am Tag.



Auszug aus dem Lärmaktionsplan der Gemeinde Loßburg (Kurz und Fischer beratende Ingenieure, Winnenden, 04.11.2016)

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse aus dem Lärmaktionsplan für Loßburg ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Zulassung schützenswerte Nutzungen wie insbesondere einer Wohnnutzung in Bezug auf Verkehrslärm Handlungserfordernisse bestehen.

6.6.2 Gewerbelärm

Auf das Planungsgebiet wirken gewerblichen Schallimmissionen von den gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite der Freudenstädter Straße ein. Es handelt sich hier um eine Metzgerei sowie ein Autohaus. Für keinen der angrenzenden Betriebe-

be ist eine Betriebstätigkeit anzunehmen, die über das in einem Mischgebiet übliche Maß hinausgeht. Insbesondere ist eine nächtliche Betriebstätigkeit der angrenzenden Unternehmen allenfalls in geringem Umfang gegeben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden.

6.6.3 Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten vorgesehen. Diese Märkte müssen an den umgebenden Nutzungen die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Die Schutzwürdigkeit bestimmt sich dabei aus der Gebietsartfestsetzung in einem Bebauungsplan. Soweit kein Bebauungsplan vorhanden ist, bestimmt sich die Schutzwürdigkeit nach der Eigenart des Gebiets.

Für die Umgebungsbebauung ergeben sich demnach nach Abstimmung mit dem Landratsamt Freudenstadt folgende immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeiten:

Immissionsort	Planungsrechtliche Situation	Baugebietstyp gemäß BauNVO	Bei unbeplantem Innenbereich: Einstufung der Schutzwürdigkeit
Schröderstraße 4	unbeplanter Innenbereich	--	Ehem. Landwirtschaftliches Anwesen tatsächliche Nutzung: Wohnen Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche Beeinflussung durch benachbarte Gewerbebetriebe ist gegeben: → Gemengelage; Bewertung analog Mischgebiet
Schröderstraße 8	unbeplanter Innenbereich	--	tatsächliche Nutzung: Wohnen Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche Beeinflussung durch benachbarte Gewerbebetriebe ist gegeben: → Gemengelage; Bewertung analog Mischgebiet
Schröderstraße 11	unbeplanter Innenbereich	--	tatsächliche Nutzung: Wohnen Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Prägung durch angrenzende Wohnbebauung ist dominierend → Bewertung analog Allgemeinem Wohngebiet
Schröderstraße	unbeplanter	--	Ehem. Landwirtschaftliches Anwesen

Immissionsort	Planungsrechtliche Situation	Baugebietstyp gemäß BauNVO	Bei unbeplantem Innenbereich: Einstufung der Schutzwürdigkeit
ße 12	Innenbereich		tatsächliche Nutzung: Wohnen Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche Beeinflussung durch benachbarte Gewerbebetriebe ist gegeben: → Gemengelage; Bewertung analog Mischgebiet
Rosenweg 8	Bebauungsplan „Ackerscheuer“	Allgemeines Wohngebiet	--
Rosenweg 10	Bebauungsplan „Ackerscheuer“	Allgemeines Wohngebiet	--
Rosenweg 12	Bebauungsplan „Ackerscheuer“	Allgemeines Wohngebiet	--
Steinbruch 2	Bebauungsplan „Ackerscheuer“	Allgemeines Wohngebiet	--
Freudenstädter Straße 9	Bebauungsplan „Ackerscheuer“	Allgemeines Wohngebiet	--
Freudenstädter Straße 16	unbeplanter Innenbereich	--	Bewertung analog Mischgebiet
Freudenstädter Straße 18	unbeplanter Innenbereich	--	Bewertung analog Mischgebiet

6.6.4 Störfallbetriebe

Auf der Gemarkung der Gemeinde Loßburg befinden sich keine Störfallbetriebe, welche der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV-Störfall-Verordnung) unterliegen.

6.7 Bodenschutz

Hinsichtlich der bestehenden Bodenbelastungen im Planungsgebiet wird auf den Umweltbericht, Kapitel 10.4.1 dieser Begründung, verwiesen.

6.8 Denkmalschutz

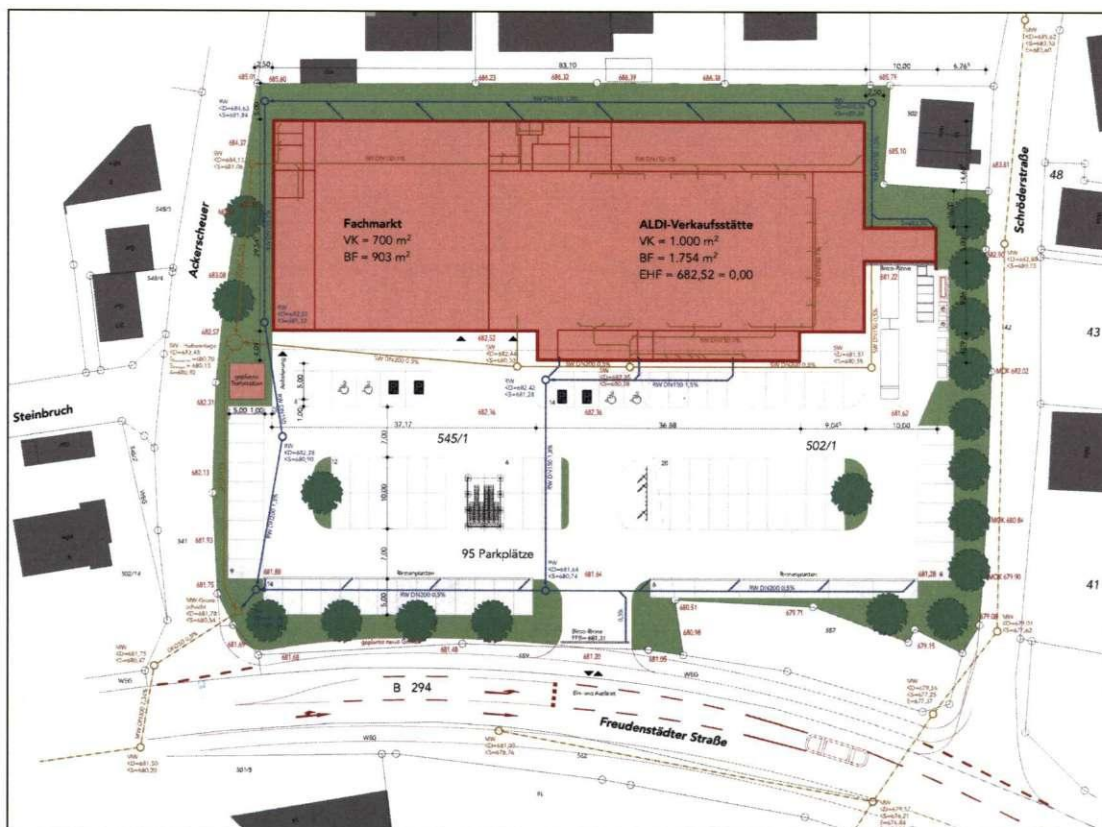
Von der Planung sind keine denkmalrechtlich schutzwürdigen Gebäude betroffen.

6.9 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich des Zustands von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht, Kapitel 10.4.1 dieser Begründung, verwiesen.

7. Konzeption des Vorhabenträgers

Vorgesehen ist die Errichtung eines gemeinsamen Standortes für einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt. Das eingeschossige Marktgebäude wird dabei an der westlichen Grundstücksseite errichtet und mit seinem Eingangsbereich zur Freudenstädter Straße nach Osten orientiert. Der Lebensmittelmarkt wird eine Verkaufsfläche von 1.000 m² aufweisen; der Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 700 m².

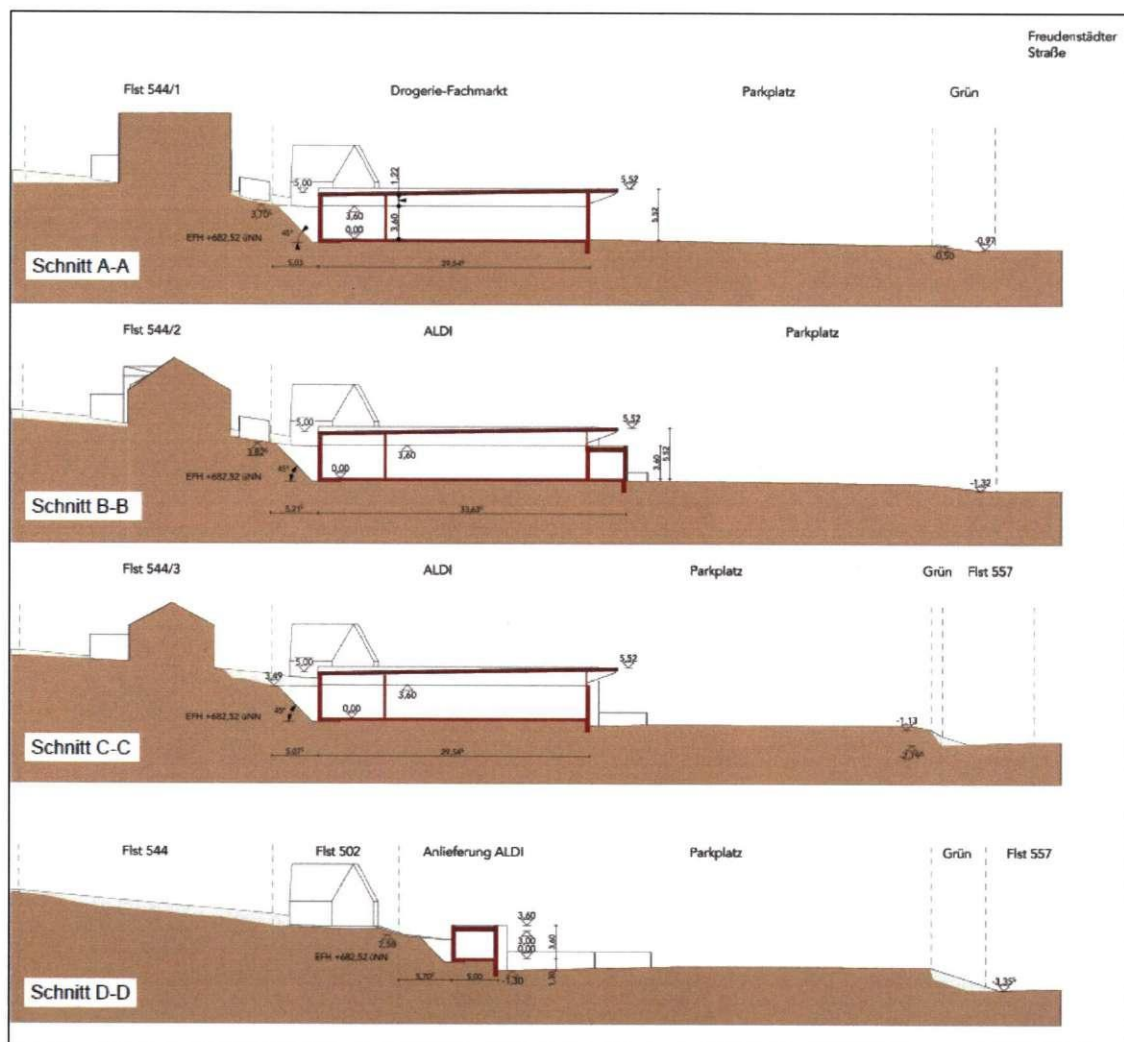


Planungskonzeption des Vorhabenträgers, Lageplan; Stand April 2019

Den beiden Märkten wird eine Stellplatzanlage mit 95 Stellplätzen vorgelagert. Dem sich aus der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze“ ergebenden Bedarf von einem Stellplatz je 10 – 30 m² Verkaufsfläche wird somit bei Zugrundelegung des Mittelwerts vollauf Rechnung getragen.

Hinsichtlich der Einbindung in die Umgebung wird das Gebäude unter Ausnutzung der Topographie und nach einer Abtragung von Auffüllungen so in den Hang hin-

ein errichtet, dass sich für die westlich angrenzenden Wohnhäuser keine nennenswerte Verschattung oder Änderung des Landschaftsbildes ergibt. Das Gebäude wird mit einem Gründach versehen. Auf eine Photovoltaikanlage wird verzichtet.



Planungskonzeption des Vorhabenträgers, Geländeschnitte; Stand April 2019

8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Ansiedlung einer ALDI-Filiale und eines Drogeriemarkts in Loßburg. Das Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in Loßburg“ wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg (GMA) im Dezember 2018 erstellt und im April 2019 aufgrund von Anregungen der Stadt Freu-

denstadt aktualisiert.

8.1 Räumlicher Einzugsbereich

Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann.

Das regelmäßige Einzugsgebiet des geplanten Nahversorgungsstandortes umfasst gemäß den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse ausschließlich die Gemeinde Loßburg mit ihren 7.454 Einwohnern.

Dabei wird das Einzugsgebiet des Vorhabens durch die umliegenden Wettbewerbsstrukturen i. V. mit den topografischen Bedingungen in der Region unterbunden. In Richtung Norden ist hierbei auf das Angebot am Standort Freudenstadt mit dem dortigen breiten Angebot im Lebensmittelbereich und den zahlreichen Drogeriefachmärkten hinzuweisen. In Richtung Nordosten übt der Standort Dornstetten insbesondere für die nordöstlich von Loßburg gelegene Gemeinde Glatten eine Anziehungskraft aus, so dass auch die Gemeinde Glatten nicht dem regelmäßigen Einzugsgebiet von Loßburg zugeordnet werden kann. In Richtung Süden wirkt sich die Angebotssituation in Alpirsbach mit den dortigen Lebensmittelmärkten und einem Rossmann-Drogeriemarkt beschränkend auf die Ausbildung eines Einzugsgebietes in diese Richtung aus. Des Weiteren sind die Standorte Sulz a. N. und Oberndorf a. N. ebenfalls noch gut aus Richtung der östlich von Loßburg gelegenen Bereiche zu erreichen. In Richtung Westen ist aufgrund der dort vorzufindenden topografischen Barrieren nicht mit einer weitergehenden Ausbildung des Einzugsgebietes zu rechnen.

Mögliche Kundenzuführeffekte von außerhalb der Gemeinde Loßburg werden im Wesentlichen durch die Lage an der Bundesstraße B 294 sowie durch die Rolle der Gemeinde Loßburg als Arbeitsplatzstandort ausgelöst. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort, welche sich räumlich nicht verorten lassen, werden in der Auswirkungsanalyse im Rahmen von Streuumsätzen angemessen berücksichtigt.

8.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Die Gemeinde Loßburg weist eine leicht über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft auf. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Loßburg bei 109,5 und damit auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das Kaufkraftpotenzial demnach laut GMA

- im Lebensmittelbereich auf 18,0 Mio. €
- und für einen Drogeriemarkt insgesamt auf ca. 3,6 Mio. €. Zusätzlich werden bei dem hier vorgesehenen Drogeriemarkt Anteile des Umsatzes mit spezifischen Randsortimenten erzielt (z.B. Spielwaren, Haushaltswaren, Dekoration).

8.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird seitens des Einzelhandelsgutachters das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens.

Der Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.000 m² Verkaufsfläche wird laut Auswirkungsanalyse folgende Umsatzleistung generieren:

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Loßburg	18,0	22 – 23	4,0 – 4,1	1,0	5,0 – 5,1	77 – 78
Streumsätze (v.a. Arbeitspendler)			1,2	0,3	1,5	22 – 23
Insgesamt			5,2 – 5,3	1,5	6,5 – 6,6	100
* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.						
Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)						

Umsatzprognose Aldi-Lebensmitteldiscounter. Aus „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in Loßburg“, GMA, April 2019, S. 32

Somit lässt sich für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m² VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,5 – 6,6 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Am Standort wird Aldi aufgrund des beschränkten Einzugsgebietes i. V. mit der Wettbewerbssituation im Umfeld eine leicht unterdurchschnittliche Umsatzleistung erzielt. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass in Freudenstadt zwei weitere gut frequentierte Aldi-Standorte vorhanden sind, welche auch nach der Realisierung eines neuen Standortes in Loßburg aufgrund der sonstigen dort vorhandenen attraktiven Einzelhandelsbetriebe weiterhin besucht werden.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft stammen rund 77 – 78 % der Umsätze aus Loßburg selbst. Rund 22 – 23 % fließen aus dem Umland zu.

Der Drogeriemarkt wird bei 800 m² Verkaufsfläche laut Auswirkungsanalyse folgende Umsatzleistung generieren:

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsorti- mente in Mio. €* 	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Loßburg	3,6	45	1,6	0,5 – 0,6	2,1 – 2,2	76 – 77
Streuumsätze (v.a. Arbeitspendler)			0,5	0,2	0,7	23 – 24
Insgesamt			2,1	0,7 – 0,8	2,8 – 2,9	100
* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei Drogeriemärkten ca. 25 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.						
Quelle: GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)						

Umsatzprognose Drogeriemarkt. Aus „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in Loßburg“, GMA, April 2019, S. 33

Somit lässt sich für den geplanten Drogeriemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche eine Gesamtumsatzleistung von ca. 2,8 – 2,9 Mio. € ermitteln. Dabei stammen rund 76 – 77 % der Umsatzleistung aus Loßburg und 23 – 24 % von außerhalb des Einzugsgebietes.

Zur Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des geplanten Drogeriemarktes lassen sich Filialumsatzleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften können die Filialumsatzleistungen allerdings stark variieren und spiegeln die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass die Durchschnittswerte zur Filialumsatzleistung der Drogerieanbieter alle Filialen umfassen. Ein Großteil der Standorte liegt hierbei überwiegend in Innenstadt- bzw. Nahversorgungslagen in stärker verdichteten Räumen bzw. größeren Städten, welche insgesamt höhere Filialleistungen erzielen als an einem Standort wie Loßburg im ländlichen Raum. Entsprechend ist immer auf die konkreten Rahmenbedingungen vor Ort Bezug zu nehmen. So ist perspektivisch auch in Loßburg davon auszugehen, dass die Einkäufe im Drogeriewarenbereich weiterhin in Teilen auch an anderen Standorten (z. B. durch Kopplung mit Einkäufen anderer Bedarfsstufen in Freudenstadt etc.) getätigt werden. Darüber hinaus ist auf eine Kundenpräferenz auf gewisse Anbieter im Drogeriewarensegment hinzuweisen. Kunden, welche aus bestimmten Gründen spezielle Anbieter (z. B. dm, Müller) bevorzugen, werden in Teilen auch perspektivisch den Weg inkl. längerer Anfahrzeiten auf sich nehmen, um beim bevorzugten Anbieter einkaufen zu können. Die Annahme einer Abschöpfung der lokalen Kaufkraft von mehr als 40 – 45 % scheint auch in Verbindung mit dem Marktanteil im Lebensmitteleinzelhandel von rund 60 % im Drogeriewarenbereich vor diesem Hintergrund unrealistisch.

8.4 Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen

Die Betrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte des Gesamtvorhabens wird aufgrund der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Nutzungen und dem ähnlichen Sortimentsspektrum in kumulierter Weise vorgenommen. Insofern werden sich die Umsatzumverteilungseffekte zum Großteil gegenüber den Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten im Untersuchungsraum bemerkbar machen. Diese Effekte werden in quantitativer Hinsicht bewertet und darauffolgend in qualitativer Hinsicht für die unterschiedlichen Betriebsformen des Einzelhandels eingeordnet.

Im Untersuchungsraum sind demnach folgende Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

	Umsatzum- verteilung zu Lasten anderer Anbieter	Bestands- umsatz anderer Anbieter (Gesamt)	Durchschnitt- liche Umsatzum- verteilungsquote in %
	in Mio. €		
Loßburg	1,5	12,2	12
Freudenstadt	4,7	91,9	5
Alpirsbach	1,1	19,9	5 – 6
Glatten	0,2 – 0,3	5,6	4 – 5
Dornhan	0,2	12,8	1 – 2
sonstige Standorte	0,4 – 0,5	k. A.	n. n.
andere Anbieter außerhalb Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel	1,2	k. A.	n. n.
Summe	9,4	---	---
k. A. kein Ausweis möglich			
n. n. Umsatzumlenkungen unterhalb eines rechnerisch nachweisbaren Schwellenwertes			
GMA-Berechnungen 2018			

Prognose der Umsatzumverteilungen des Gesamtvorhabens in Loßburg. Aus „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes in Loßburg“, GMA, April 2019, S. 37

8.5 Städtebauliche Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung

8.5.1 Auswirkungen in Loßburg

Basierend auf o. a. Annahmen sind laut Auswirkungsanalyse folgende Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum zu erwarten:

- In der Gemeinde Loßburg ist mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rund 1,5 Mio. € bzw. rund 12 % zu rechnen. Diese werden in erster Linie den in einer geringen Distanz zum Vorhabenstandort gelegenen Netto-Lebensmitteldiscounter (ehemals Treff 3000) im Ortskern treffen.
- Der im südlichen Kernort im direkten Umfeld der Fa. Arburg gelegene Ede-

ka-Lebensmittelvollsortimenter wird hingegen nur deutlich geringere Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rund 6 – 7 % zu erwarten haben. Diese bewegen sich auf einem deutlich niedrigeren Niveau, da hier die Überschneidungen mit dem Vorhabenstandort deutlich geringer ausfallen und zudem die Distanz zum Vorhabenstandort bereits deutlich größer ist.

- Die sonstigen Anbieter in der Gemeinde Loßburg werden jeweils nur geringe Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten haben. Dies gilt insbesondere für das Lebensmittelhandwerk, da hier am Vorhabenstandort keine zusätzlichen Wettbewerbsstrukturen geschaffen werden. Bei sonstigen Spezialanbietern wie z. B. den Getränkemarkten, aber auch dem kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel, werden zwar geringe Umsatzumverteilungseffekte zu beobachten sein, insgesamt sind diese jedoch nicht gefährdet.
- Insgesamt lässt sich laut GMA in Bezug auf die Gemeinde Loßburg festhalten, dass das Vorhaben vergleichsweise hohe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem vorhandenen Netto-Lebensmitteldiscounter, rund 200 m weiter südlich des Planvorhabens gelegen, auslösen würde. Insgesamt könnte jedoch selbst bei einem Marktaustritt des Netto-Lebensmitteldiscounters der Versorgungsstandort Loßburg aus gesamtgemeindlicher Perspektive deutlich gestärkt und zukunftsfähig ausgerichtet werden. Insofern ist eine Abwägung zu treffen zwischen Umsatzumverteilungseffekten gegenüber einem Einzelanbieter und einer perspektivisch deutlichen Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen für die gesamte Gemeinde.

8.5.2 Auswirkungen in den Nachbargemeinden

In den Nachbargemeinden sind laut GMA durch das Vorhaben folgende Auswirkungen zu erwarten:

Freudenstadt

- **Lebensmitteleinzelhandel**

Die Hauptwettbewerbswirkungen werden gegenüber dem nördlich gelegenen Mittelzentrum Freudenstadt zu beobachten sein. Hier werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung rund 4,7 Mio. € erwartet. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote von rund 5 %. Ein Großteil der Umsatzumverteilungseffekte wird hierbei im Lebensmittelbereich gegenüber den beiden bereits vorhandenen Aldi-Lebensmitteldiscountern ausgelöst. Hier ist anzunehmen, dass Aldi-Kunden aus dem Raum Loßburg perspektivisch vor Ort und nicht mehr in den nächstgelegenen Aldi-Filialen in Freudenstadt einkaufen werden. Die Folge wären somit sog. Kannibalisierungseffekte zwischen den Aldi-Standorten in Freudenstadt und dem neuen Standort in Loßburg. Die sonstigen Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel in Freudenstadt sind gut aufgestellt und weisen eine hohe Kundenakzeptanz auf, so dass auch hier angesichts der auf einem wettbewerblichen Niveau befindlichen Effekte keine Rückwirkungen ergeben werden.

Im Hinblick auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen ist jedoch zu

unterscheiden zwischen den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und (rein wettbewerblichen) Auswirkungen auf andere Standorte in den Gewerbegebieten von Freudenstadt. Mit dem Schwarzwald-Center befindet sich zwar ein Großflächenanbieter auch im zentralen Versorgungsbereich, jedoch liegt der größere Teil der Verkaufsflächen des Lebensmitteleinzelhandels in Freudenstadt in Gewerbegebietslagen außerhalb der Innenstadt. 8.900 m² Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel entfallen auf Gewerbegebiete und sonstige Standorte außerhalb der Innenstadt. Hervorzuheben sind dabei die Märkte an der Wittlensweiler Straße. Dies sind zudem die Lebensmittelmärkte, die aus Richtung Loßburg als erste erreicht werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Standortlage an der Wittlensweiler Straße am stärksten von den Auswirkungen betroffen sein wird. In diesem Gewerbegebietsumfeld befindet sich an der Planckstraße auch der von Loßburg am schnellsten zu erreichende Aldi-Standort. Auch dies spricht dafür, dass offensichtlich die Standortlage im Gewerbegebiet überproportional betroffen sein wird.

Die Standortlagen im zentralen Versorgungsbereich (v. a. Schwarzwald-Center) sowie insbesondere der zweite Aldi-Standort in Freudenstadt (Hindenburgstraße) sind von Loßburg hingegen wesentlich schlechter bzw. aufwändiger zu erreichen. Im Sinne der o. a. Kannibalisierungseffekte zwischen den Aldi-Standorten wird somit der Aldi-Standort in der Hindenburgstraße wesentlich weniger betroffen sein als der Aldi-Standort in der Planckstraße.

Differenziert man in einer Modellrechnung entsprechend zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und den Gewerbegebieten, ergeben sich in Freudenstadt durch die Ansiedlung eines Aldi-Marktes in Loßburg folgende Umverteilungsquoten:

- Umverteilung gegenüber zentralem Versorgungsbereich: 4 – 5 %
- Umverteilung gegenüber sonstigen Lagen (Gewerbegebiet): 5 – 6 %

In jedem Fall wird deutlich, dass anhand der Standortgegebenheiten in Freudenstadt die Gewerbegebiete im Vergleich zum zentralen Versorgungsbereich überproportional betroffen sein werden.

Die am Rand des Innenstadtbereichs gelegenen Lebensmittelmärkte nah & gut Rentschler und Norma werden durch das Vorhaben nur geringfügig tangiert, da diese Märkte ausschließlich eine Versorgungsfunktion für das direkte Umfeld übernehmen und somit nicht in Wettbewerb mit dem Vorhaben in Loßburg treten.

- **Drogeriewaren**

Im Drogeriewarenbereich würden die örtlichen Drogeriefachmärkte und hier insbesondere die beiden dm-Drogeriemärkte sowie der Müller-Drogeriemarkt im Schwarzwald Center Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 5 % zu erwarten haben. Dabei lässt sich festhalten, dass sich der dem Versorgungsstandort Loßburg nächstgelegene Drogeriefachmarktstandort in einer Kopplungslage mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter befindet und leistungsfähig

hig aufgestellt ist. Der weitere dm-Drogeriemarkt befindet sich in einer verkehrorientierten Standortlage und ist kürzlich eröffnet worden. Auch dieser ist als leistungsfähig zu charakterisieren. Der Müller-Drogeriemarkt wurde kürzlich im neu eröffneten Schwarzwald-Center zusammen mit einem Rewe-Center und weiteren größeren Einzelhandelsbetrieben realisiert. Der Standort besitzt eine hohe Kundenakzeptanz, so dass die gegenüber diesem Standort ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte sich ebenfalls auf einem wettbewerblichen Niveau bewegen.

Auch bezüglich der Auswirkungen des Drogeriemarktes ist wiederum zu unterscheiden zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und sonstigen Standortlagen in Freudenstadt (Gewerbegebiet). Rund die Hälfte der Verkaufsfläche im Drogeriebereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich (v. a. Müller im Schwarzwald-Center), die andere Hälfte im Gewerbegebiet (dm neben Aldi in der Planckstraße) sowie an der Stuttgarter Straße (ebenfalls dm).

Auch bezüglich des Drogeriemarktes wird wiederum das Gewerbegebiet von Freudenstadt überproportional betroffen sein. Zwar liegt hinsichtlich der Verkaufsflächenverteilung eine ausgeglichene Struktur zwischen zentralem Versorgungsbereich und Gewerbegebiet vor, jedoch sind die Standorte im Gewerbegebiet (Planckstraße) bzw. der Standort an der Stuttgarter Straße (jeweils dm) von Loßburg deutlich leichter zu erreichen als der innerstädtische Müller-Standort. Hinzu kommt, dass der Standort an der Planckstraße im Gewerbegebiet nahezu identisch ist mit dem Vorhaben in Loßburg. Der Aldi-Markt in der Planckstraße ist ebenfalls in Kombination mit einem Drogeriemarkt realisiert worden. Er bietet damit die identische Standortkonstellation wie die geplante Verbundlage in Loßburg. Entsprechend wird der Standort in der Planckstraße auch am stärksten von sog. Kannibalisierungseffekten betroffen sein.

Im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen ergibt sich bei einer differenzierten Betrachtung somit ebenfalls folgendes Bild bei Drogeriewaren:

- Umverteilung gegenüber zentralem Versorgungsbereich: 4 – 5 %
- Umverteilung gegenüber sonstigen Lagen (Gewerbegebiet): 5 – 6 %

Auch die im Innenstadtbereich vorhandenen Fachanbieter für Parfümerie- und Reformwaren treten nur sehr eingeschränkt mit dem geplanten Drogeriemarkt in Loßburg in Konkurrenz, so dass auch hier ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte als sehr gering einzuordnen sind. Die Gewerbegebietslagen sind überproportional betroffen.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf das Mittelzentrum Freudenstadt ausgelöst werden. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte bewegen sich insgesamt auf einem wettbewerblichen Niveau.

Alpirsbach

Im südlich von Loßburg gelegenen Alpirsbach ist sowohl ein Angebot im Lebensmittelbereich durch die Lebensmittelmärkte Edeka, Penny und Lidl sowie im Drogeriewarenbereich durch den Anbieter Rossmann vorhanden. Hier sind Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rund 1,1 Mio. € zu erwarten, was einer Umsatzumverteilungsquote von rund 5 – 6 % entspricht. Dabei werden die Lebensmittelmärkte in Alpirsbach durch die nun deutlich bessere Erreichbarkeit einer nächstgelegenen Aldi-Filiale mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen haben. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch die Kundenzuflüsse aus Loßburg infolge der Realisierung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde selbst deutlich abnehmen werden. Insgesamt sind die gegenüber der Gemeinde Alpirsbach ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte als wettbewerbliche Effekte zu bewerten, welche keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Rückwirkungen auslösen würden.

Glatten

Gegenüber der Gemeinde Glatten werden Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von 0,2 – 0,3 Mio. € ausgelöst. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rund 4 – 5 %. Die ausgelösten Effekte betreffen hierbei ausschließlich den örtlichen Netto-Lebensmitteldiscounter am westlichen Ortsausgang in Richtung Loßburg. So ist davon auszugehen, dass durch das verbesserte Angebot in Loßburg die Kundenbindungen in diese Richtung zunehmen und der Anbieter vor Ort Umsatzrückgänge zu erwarten hätte. Angesichts der vergleichsweise geringen Höhe der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte und der Einwohnerpotenziale vor Ort ist hier nicht mit einem Marktaustritt zu rechnen. Die Versorgungsstrukturen in Glatten werden durch das Vorhaben in Loßburg nicht beeinträchtigt.

Dornhan

In der bereits in einiger Entfernung gelegenen Gemeinde Dornhan werden die örtlichen Lebensmittelmärkte Edeka, Penny und Netto Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rund 1 – 2 % zu erwarten haben. Hier bewegen sich die ausgelösten Effekte auf einem sehr geringen Niveau, sodass die Versorgungsstrukturen der Gemeinde nicht beeinträchtigt werden.

Sonstige Gemeinden

Neben den im direkten Umfeld von Loßburg gelegenen Städten und Gemeinde werden sich – bedingt durch Arbeitspendlerverflechtungen und großräumige Kundeneinkaufsbeziehungen – ebenfalls geringe Umsatzumverteilungseffekte gegenüber weiter entfernt gelegenen Einkaufsstandorten bemerkbar machen. Dies gilt insbesondere für den Drogeriewarenbereich, wo in Dornstetten mit einem Rossmann-Drogeriemarkt v. a. Kunden aus Glatten angesprochen werden. In Richtung Osten ist ein Angebot in Horb a. N. (Müller, dm) sowie in Sulz a. N. (dm) vorhanden. Aufgrund der großen Streuung der Effekte und der hieraus resultierenden,

nur sehr geringen Umsatzumverteilungseffekte an den Einzelstandorten werden keine messbaren Rückwirkungen ausgelöst. Insofern lassen sich gegenüber diesen Standorten keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen nachweisen.

8.5.3 Auswirkungen durch die Randsortimente

Neben den Anbietern aus dem Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich werden insbesondere durch die Randsortimentsanteile der beiden geplanten Märkte ebenfalls Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den sonstigen Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum ausgelöst. Hierbei ist insbesondere das Angebot im Mittelzentrum Freudenstadt von Relevanz, da hier nennenswerte Angebotsstrukturen vorliegen, die in den überwiegend ländlich bzw. dörflich geprägten Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind. Anhand einer überschlägigen Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte, bei der die gegenüber diesen Anbietern wirksam werdenden Umsätze i. H. von rund 1,2 Mio. € vollständig gegenüber dem Mittelzentrum Freudenstadt umsatzumverteilungswirksam werden würden, ließe sich eine Umverteilungsquote von max. 1 % berechnen. Aus dieser Modellrechnung wird deutlich, dass sowohl mit Mittelzentrum Freudenstadt als auch im Untersuchungsraum keine Auswirkungen infolge der Ausweitung der Randsortimente zu beobachten wären.

8.5.4 Zusammenfassung der Auswirkungen

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass mit Ausnahme des benachbarten Netto-Lebensmitteldiscounters rund 200 m südlich keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst werden.

Im Fall der Gemeinde Loßburg ist zwischen Umsatzumverteilungseffekten gegenüber einem Einzelanbieter, der sich zudem in ähnlicher Lage wie der Planstandort befindet, und einer langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung sowie zukunfts-fähigen Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen abzuwägen.

8.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die GMA kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

Konzentrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in den Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Die Gemeinde Loßburg weist keine zentral-örtliche Funktion auf.

Die im Konzentrationsgebot verankerte Ausnahmeregelung wird im Fall von Loßburg erfüllt.

Nach einer eingehenden Analyse der im speziellen Fall von Loßburg vorliegenden quantitativen und qualitativen Aspekte die bei der Bewertung der Sicherung der Grundversorgung maßgeblich sind, ergibt sich, dass im Lebensmittelbereich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters für eine zukunftsfähige Aufstellung der Grundversorgung erforderlich und mit den im Einzelhandelskonzept für die Region Nordschwarzwald ausgewiesenen Flächenspielräumen vereinbar ist.

Zudem übernimmt Loßburg bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für den Bereich zwischen Freudenstadt und Alpirsbach, so dass Loßburg als Standort für einen Drogeriemarkt geeignet ist. Rein rechnerisch fügt sich hierbei die Planung bei einer Modellrechnung in die bestehenden Kaufkraftpotenziale von Loßburg ein, wenngleich für eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Drogeriemarktes Kundenzuflüsse notwendig sein werden (v. a. durch Arbeitspendler; Fa. Arburg). Die vorhandenen Anbieter können – auch nach einer Realisierung eines Lebensmitteldiscounters – eine qualitativ ausreichende Grundversorgung im Drogeriewarenbereich (insbesondere vor dem Hintergrund des flächendeckenden Weg-falls des Schlecker-Filialnetzes) nicht sicherstellen.

Integrationsgebot

Gemäß dem Integrationsgebot sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Das Integrationsgebot wird erfüllt. Die Vorgaben des LEP Baden-Württemberg sowie die ergänzenden Regelungen im Regionalplan Nordschwarzwald werden durch das Vorhaben eingehalten. Der Standort an der Freudenstädter Straße ist rund 250 m vom Ortskern von Loßburg entfernt und zeichnet sich durch seine vollständig durch Wohngebiete umgebene Lage aus. Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort in räumlicher Nähe zum Ortskern von Loßburg. Ebenfalls ist eine Anbindung an den ÖPNV gewährleistet; aus den umliegenden Wohngebieten und dem Ortskern ist der Standort fußläufig zu erreichen. Zusammenfassend handelt es sich bei dem Standort somit um einen städtebaulich integriert gelegenen Versorgungsstandort mit engem Wohngebietsbezug.

Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot fordert zunächst, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in das zentral-örtliche System einfügen müssen. Dabei ist das Konzentrationsgebot zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg: *„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

Das Kongruenzgebot wird erfüllt.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungsstandortes an der Freudenstädter Straße in Loßburg umfasst ausschließlich die Standortgemeinde Loßburg. Ein weitergehendes regelmäßiges Einzugsgebiet wird nicht erschlossen. Der Nahversorgungsstandort übernimmt nahezu ausschließlich eine örtliche Versorgungsfunktion. Basierend auf der Umsatzprognose bzw. der Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass rund 76 – 77 % des durch das Gesamtvorhaben erzielten Umsatzes aus Loßburg stammt. Der im Einzelhandelserlass genannte Schwellenwert von mindestens 70 % Umsatzanteil aus dem relevanten Verflechtungsbereich (= Standortkommune) wird eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Beeinträchtungsverbot wird bezogen auf die Nachbarkommunen eingehalten. Die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte liegen deutlich unterhalb des im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten Schwellenwertes von 10 % Umsatzumverteilung. Auch bei einer qualitativen Einschätzung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte lässt sich festhalten, dass sowohl gegenüber zentralen Versorgungsbereichen als auch der verbrauchernahen Versorgung keine schädlichen Auswirkungen gegenüber den im Umfeld von Loßburg gelegenen Städten und Gemeinden ausgelöst werden.

Bezogen auf die Gemeinde Loßburg selbst bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte mit Ausnahme des 200 m südlich des Planstandortes gelegenen Netto-Lebensmitteldiscounters ebenfalls unterhalb des im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannten Schwellenwertes. Die Auswirkungen bei Netto resultieren aus der geringen räumlichen Nähe zum Planungsvorhaben sowie der zu

erwartenden deutlich höheren Attraktivität des neuen Nahversorgungsstandorts an der Freudenstädter Straße an den besseren Standortrahmenbedingungen im Vergleich zum Netto-Standort. Im Fall des Netto-Lebensmitteldiscounters ist abzuwägen zwischen einem Marktaustritt eines Einzelanbieters in ähnlicher Lage wie das Planvorhaben und einer deutlich verbesserten Versorgungsstruktur für die Gesamtgemeinde sowie i.V. mit der Möglichkeit der Rückholung bisher abfließender Kaufkraft sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich.

9. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem Planungsziel der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarkts wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebiets erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine abschließende textliche Festsetzung der zulässigen Nutzungen auf Grundlage der bestehenden Planungsabsicht des Vorhabenträgers. Zugelassen werden:

- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²
- ein Fachmarkt für Drogeriewaren einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt unter Beachtung einer Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen und städtebaulichen Belangen auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung (vgl. Kapitel 8). Die möglichen Auswirkungen auf einen bestehenden Markt im Ortskern werden gesehen. Der langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der örtlichen Nahversorgung in Verbindung mit der Möglichkeit der Rückholung bisher abfließender Kaufkraft sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenbereich an einen am Rand des Ortskerns gelegenen Standort wird jedoch gegenüber dem möglichen Marktaustritt eines Einzelanbieters in ähnlicher Lage wie das Planvorhaben ein höheres Gewicht beigemessen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Explizite Nutzungsausschlüsse städtebaulich an dieser Stelle unerwünschter Nutzungen sind daher nicht erforderlich.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine maximale Grundfläche von 2.800 m² festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf für Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,81 überschritten werden. Diese Überschreitung ist notwendig, um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen unter zu bringen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 7,0 m über der Bezugshöhe der Freudenstädter Straße in der Mitte der Zufahrt festgesetzt. Aufgrund der Topographie des nach Westen hin ansteigenden Geländes zeigt das Gebäude so seine Schauseite zur Freudenstädter Straße, während die nach Westen orientierte Rückseite sowie weite Teile der seitlichen Fassaden im Hang verschwinden. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der konkreten Planung auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt.

Da die Kubatur der zulässigen Gebäude durch die Festsetzung zur maximalen Grundfläche, zur Gebäudehöhe sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend umschrieben wird, ist eine Festsetzung zur maximal zulässigen Geschossfläche nicht mehr erforderlich.

Entsprechend der konkreten Vorhabenplanung wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,81 überschritten werden darf. Damit soll erreicht werden, dass auf dem Grundstück eine möglichst hohe Anzahl an Stellplätzen realisiert werden kann. Mit einer möglichst hohen Anzahl an Stellplätzen soll eine Belastung des öffentlichen Straßenraums durch parkende Fahrzeuge von Kunden vermieden werden. Die ohnehin nur geringfügige Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig geltenden Obergrenze von 0,8 wird durch die vorgesehene Dachflächenbegrünung kompensiert.

9.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der konkreten Vorhabenplanung eines in den Hang eingeschobenen Gebäudes am westlichen Rand des Plangebiets orientiert und mit einer Tiefe von 35 m festgesetzt. Zur Schröderstraße sowie zu den westlich angrenzenden Baugrundstücken hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 5 m ein. Lediglich zur Straße Ackerscheuer sowie im Norden zu dem bestehenden Wohnhaus Schröderstraße 11 wird nur der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 2,5 m eingehalten. Im Fall des angrenzenden Wohnhauses scheint dies nicht problematisch, da das Gebäude so weit im Westen des Plangebietes schon zum erheblichen Teil im Boden eingegraben ist.

Die Bauweise ist entsprechend dem vorgesehenen Baukörper als abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der ma-

ximal zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

9.4 Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der Fläche überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die mögliche Lage der Stellplätze und damit indirekt die Lage der Randeingrünung fixiert werden.

Mit der ergänzenden Regelung, dass die Stellplätze nur über die geplante Grundstückszufahrt von der Freudenstädter Straße aus angefahren werden, sollen nachteilige Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße vermieden werden.

Mit der Festsetzung, dass Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, soll sichergestellt werden, dass die Stellplatzanlage als freie Fläche ohne Hochbauten ausgestaltet werden muss. Allerdings werden der Versorgung dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sowie - entsprechend den Anforderungen zeitgemäßer Einkaufsmärkte - Einkaufswagenboxen auch innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen.

9.5 Verkehrserschließung

Der Lebensmittelmarkt wird im Osten an die Freudenstädter Straße angebunden.

Zur Sicherstellung des Verkehrsflusses auf der Freudenstädter Straße wird die Ergänzung einer Linksabbiegespur mit einer Aufstelllänge von 15 m (entspricht 3 Pkw) erforderlich. Der bestehende Fahrbahnteiler, der auch als Querungshilfe dient, muss hierzu geringfügig verlagert werden. Ebenso müssen die Fahrbahnränder im gesamten Abschnitt des Planungsgebiets neu trassiert und die Fahrbahn sowie die Gehwege zumindest in Teilen neu hergestellt werden.



Vorplanung Linksabbiegespur in der Freudenstädter Straße, erstellt durch Ingenieurbüro Gfrörer, Dornstetten, 16.04.2019

Über den Anbindungsbereich selbst hinaus ergeben sich keine weitergehenden Ausbauerfordernisse an den umgebenden öffentlichen Straßen.

9.6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Schröderstraße.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen im Planungsgebiet u.a. durch die Begrünung der Dachfläche sowie die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplätze zurückgehalten bzw. in geringen Teilen versickert werden.

Im Starkregenfall wird jedoch nicht das gesamte Niederschlagswasser vor Ort zurückgehalten werden können. Vielmehr ist vorgesehen, das nicht zurückhaltbare Niederschlagswasser in den bestehenden Kanal in der Straße „Ackerscheuer“ abzuleiten.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert.

9.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebietes setzen sich aus einem Grünlandbestand als Unternutzung einer Streuobstwiese, mehreren Gehölz- bzw. Baumgruppen sowie einer geschotterten Parkfläche zusammen. Vertikale Strukturen sind in Form von Bäumen (vorwiegend Obstbäume), die den Geltungsbereich in der Mitte teilen, weiteren Einzelbäumen sowie einer Baumgruppe am südöstlichen Rand des Plangebietes gegeben. Die Obstbäume befinden sich überwiegend im alten Ertrag und setzen sich aus Apfel, Kirsche, Zwetschge und Quitte zusammen. Neben diesen befindet sich eine größere Baumgruppe überwiegend aus Sal-Weiden am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

9.7.1 Umfang der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Grundflächenzahl folgender Flächenbedarf der Planung:

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Geplante Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen (Ausbau der B 294 durch einen Linksabbieger)	60 m ²
Trafostation	50 m ²
Gebäudefläche	2.800 m ²
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,81)	3.580 m ²
Sondergebiet - nicht versiegelbare Flächen bei GRZ 0,81	1.500 m ²
Summe	7.990 m²

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich. Die planungsrechtlich zulässige Situation ergibt sich für den südlichen Teil des Planungsgebiets aus dem Bebauungsplan „Ackerscheuer“. Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets ist zumindest für einen 30 m tiefen Streifen entlang der Schröderstraße von einem Baurecht nach § 34 BauGB auszugehen. Das zulässige Maß der Bebauung wird hierfür mit einem Versiegelungsgrad von 30 % für Gebäude und 15 % für Nebenanlagen abgeschätzt.

Bestand	
Öffentliche Verkehrsflächen	--
Gebäudefläche	70 m ²
Sonstige versiegelte Flächen	--
Schotterbrache	560 m ²
Fettwiese mittlerer Standorte / Streuobstwiese	6.260 m ²
Feldgehölze	1.100 m ²
Summe	7.990 m²

Derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen (Stichstraße, Flurstück 543)	200 m ²
Gebäudefläche bei GRZ 0,3	1.880 m ²
Sonstige versiegelte Flächen - Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,45	940 m ²
Private Gartenflächen bei GRZ 0,45	3.450 m ²
Fettwiese mittlerer Standorte / Streuobstwiese	1.520 m ²
Summe	7.990 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 5.860 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung beträgt die geplante Mehrversiegelung 3.470 m².

9.7.2 Festsetzungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um trotz der zu erwartenden Mehrversiegelung dennoch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu begrenzen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zur Erhaltung eines Teils des Wasserrückhaltevermögens, zur Minderung der Überwärmung sowie zur Verbesserung der Einbindung der Planung in das Landschafts- und Siedlungsgefüge wird festgesetzt, dass die Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen sind. Sie sind dabei mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrenzung auf 80 % der Dachfläche berücksichtigt mögliche technische Aufbauten, Rauchabzüge, Lichtkuppeln, Vordächer und Dachüberstände, die aus technischen oder baulichen Gründen nicht begrünt werden können.
- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird zugleich die maximal zulässige Höhe des geplanten Gebäudes begrenzt.
- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern sind.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist zudem so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 18 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Die baulich nicht genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zur Eingrünung des Vorhabens mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzte, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus ergibt sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Büro Gfrörer, 27.11.2018), dass zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Wespen durchzuführen sind, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober.

9.7.3 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist, da gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nur für Eingriffe erforderlich ist, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ein Vergleich der derzeit planungsrechtlich zulässigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen.

Landschafts- und Siedlungsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Bebauung einer innerörtlich gelegenen Wiesenfläche mit Baumbestand (7.990 m ²)	Maßnahme Randeingrünung der Baufläche (1.500 m ²) Maßnahme Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen Maßnahme Überstellung der Stellplatzfläche mit Bäumen	Die Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Siedlungsbildes wird durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert. Ein vollständiger Ausgleich ergibt sich nicht.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (maximal 3.470 m ² zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Begrünung von 80 % der Dachflächen (2.800 m ² x 0,8 = 2.240 m ²)	Ausgleichsdefizit 1.540 m²

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (maximal 3.470 m ² zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstücken durch Dachflächenbegrünung und versickerungsfähige Ausbildung der Stellplatzanlagen	Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen gemindert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen Konflikt Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen (maximal 3.470 m ² zusätzliche Versiegelung)	Maßnahme Begrünung von 80 % der Dachflächen (2.800 m ² x 0,8 = 2.240 m ²) Maßnahme Pflanzung von 18 Bäumen	Ausgleichsdefizit 1.230 m²

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikte Verlust von Fettwiese mittlerer Standorte (1.540 m²) durch Umwandlung in Baugrundstücksflächen und Verkehrsflächen. Hinzu kommt ein Verlust von 3.450 m ² planungsrechtlich zulässiger Gartenfläche.	Maßnahme Begrünung von 80 % der Dachflächen (2.800 m ² x 0,8 = 2.240 m ²) Maßnahme Randeingrünung des Bauvorhabens (1.500 m ²) Maßnahme Pflanzung von 18 Bäumen	Ausgleichsdefizit 1.250 m²

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe bei einer Bilanzierung entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, nicht voll-

ständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 22.200 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

Nachdem die Gemeinde selbst keine Ausgleichsflächen mehr zur Verfügung hat, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen der Flächenagentur Baden-Württemberg zurückgegriffen (vgl. Anlage 3). Die erforderliche rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

9.8 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellenden Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.04.2019) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 7) näher untersucht. In die Beurteilung ist die Vorbelastung, die von den östlich der Freudenstädter Straße gelegenen Gewerbebetrieben ausgeht, berücksichtigt.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- bauliche Einhausung der Andockstation. Die Fassade und das Dach sind aus einem Material mit einem Schalldämm-Maß von $R_w \geq 20$ dB herzustellen. Die Andockstation ist zusätzlich mit einer Torabdichtung sowie mit einer stationären, hubfähigen Laderampe zu versehen.
- Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt – alternativ Verwendung speziell schallgeminderter Einkaufswagen
- Maximal eine LKW-Anlieferung mit einem Kühl-LKW innerhalb der Ruhezeiten (6:00 – 7:00 Uhr; 20:00 – 22:00 Uhr)
- Verzicht auf nächtliche Anlieferungen
- Schließung der Läden deutlich vor Beginn der Nachtzeit, so dass die Kunden-Pkw vor 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen haben.
- Verwendung leiser maschinentechnischer Anlagen
- Die Verbundanlage wird auf dem Bodenniveau der Anlieferungsrampe aufgestellt und mit einer Schallschutzwand versehen. Die zusätzliche Schallschutzwand wird auf die Oberkante der Andockstation (ca. 685,0 m ü.NN) geführt. Die Schallschutzwand umgibt die Verbundanlage im Südwesten (zwischen Andockstation und Schröderstraße) und wird dann parallel zur Schröderstraße nach Nordosten (Richtung Freudenstädterstraße) mindestens einen Meter (ca. 5,5 m parallel zur Schröderstraße) über die nordöstliche Kante der Verbundanlage hinausgeführt. Die Schallschutzwand ist auf der der Verbundanlage zugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen.

Die Vorgaben des Schallgutachtens sind als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Ausnahmsweise wird eine Erhöhung der Schallleistungspegel einzelner maschinentechnischer Anlagen zugelassen, wenn die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem im Schallgutachten zum Bebauungsplan angenommenen Betriebszustand nachgewiesen und somit in Bezug auf die nächstgelegenen Immissionsorte schalltechnische Gleichwertigkeit wird.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen (vgl. Kapitel 6.6.3).

Im Ergebnis führt das Vorhaben zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Schröder 4 EG	I05II0	55,3	36,3	60	45	MI	Gewerbe	-4,7	-8,7
Schröder 4 1.OG	I05II0	55,8	38,1	60	45	MI	Gewerbe	-4,2	-6,9
Schröder 4 2.OG	I05II0	51,0	27,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-17,6
Schröder 8 EG	I05II0	51,2	35,4	60	45	MI	Gewerbe	-8,8	-9,6
Schröder 8 1.OG	I05II0	52,5	37,5	60	45	MI	Gewerbe	-7,5	-7,5
Schröder 8 2.OG	I05II0	53,0	38,9	60	45	MI	Gewerbe	-7,0	-6,1
Schröder 12 EG	I05II0	46,7	29,7	60	45	MI	Gewerbe	-13,3	-15,3
Schröder 12 1.OG	I05II0	47,5	30,6	60	45	MI	Gewerbe	-12,5	-14,4
Rosen 12 EG	I05II0	45,0	28,6	55	40	WA	Gewerbe	-10,0	-11,4
Rosen 12 1.OG	I05II0	46,7	30,5	55	40	WA	Gewerbe	-8,3	-9,5
Rosen 10 EG	I05II0	45,2	27,9	55	40	WA	Gewerbe	-9,8	-12,1
Rosen 10 1.OG	I05II0	47,0	28,7	55	40	WA	Gewerbe	-8,0	-11,3
Rosen 8 EG	I05II0	44,6	28,9	55	40	WA	Gewerbe	-10,4	-11,1
Rosen 8 1.OG	I05II0	46,4	29,5	55	40	WA	Gewerbe	-8,6	-10,5
Steinbr. 2 EG	I05II0	47,5	32,2	55	40	WA	Gewerbe	-7,5	-7,8
Steinbr. 2 1.OG	I05II0	48,7	32,5	55	40	WA	Gewerbe	-6,3	-7,5
Steinbr. 2 2.OG	I05II0	49,3	32,7	55	40	WA	Gewerbe	-5,7	-7,3
Freudenst. 9 EG	I05II0	53,9	32,0	55	40	WA	Gewerbe	-1,1	-8,0
Freudenst. 9 1.OG	I05II0	53,9	31,8	55	40	WA	Gewerbe	-1,1	-8,2
Freudenst. 18 EG	I05II0	55,1	32,8	60	45	MI	Gewerbe	-4,9	-12,2
Freudenst. 18 1.OG	I05II0	54,2	35,5	60	45	MI	Gewerbe	-5,8	-9,5
Freudenst. 16 1.OG	I05II0	53,2	35,3	60	45	MI	Gewerbe	-6,8	-9,7
Schröder 11 EG	I05II0	50,8	38,0	55	40	WA	Gewerbe	-4,2	-2,0
Schröder 11 1.OG	I05II0	51,3	27,1	55	40	WA	Gewerbe	-3,7	-12,9
IO 1 EG	I05II0	51,5	32,4	60	45	MI	Gewerbe	-8,5	-12,6
IO 1 1.OG	I05II0	53,9	33,2	60	45	MI	Gewerbe	-6,1	-11,8
IO 2 EG	I05II0	50,5	31,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,5	-13,6
IO 2 1.OG	I05II0	53,1	32,1	60	45	MI	Gewerbe	-6,9	-12,9
IO 3 EG	I05II0	55,4	39,4	60	45	MI	Gewerbe	-4,6	-5,6
IO 3 1.OG	I05II0	55,8	41,7	60	45	MI	Gewerbe	-4,2	-3,3
IO 3 2.OG	I05II0	56,3	42,0	60	45	MI	Gewerbe	-3,7	-3,0

prognostizierte Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung des Discount- und Drogerie-Marktes (im Nachtzeitraum nur Schallabstrahlung der Gebäudetechnik) an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.04.2019, S. 31.

Die geltenden Immissionsrichtwerte werden im Tag- und Nachtzeitraum am ungünstigsten Immissionsort um mindestens 1,1 dB(A) (Schröderstraße 9) bzw. 2,0 dB(A) (Schröderstraße 11) unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten.

Die Vorgaben der TA Lärm werden somit an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft unter Beachtung der Vorbelastung der vorhandenen Gewerbetriebe entlang der Freudenstädter Straße eingehalten.

Verkehrslärm

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens in den Zufahrtsstraßen (insbesondere in der Freudenstädter Straße) im Vergleich zur bestehenden Situation zu rechnen. Dadurch wird es entlang dieser ohnehin belasteten Straße zu einer weiteren Erhöhung der Verkehrsbelastung kommen.

Maßgebend ist gemäß TA Lärm die Fragestellung, ob die zusätzliche Verkehrsbelastung zugleich zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen führt. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist gemäß TA Lärm, dann gegeben, wenn

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im Ergebnis ist angesichts der zu erwartenden Verkehrserzeugung aus dem Planungsgebiet, der bestehenden Verkehrsbelastung der betroffenen Straßen sowie der zu erwartenden Verkehrsverlagerungen davon auszugehen, dass einerseits eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und dass andererseits die Verkehrslärmimmissionen sich in Folge der Planung nicht in relevanter Weise erhöhen werden. Eine Erhöhung der Immissionspegel um 3 dB(A) tritt ein, wenn sich eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ergibt.

Der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, dass dem Nahversorgungszentrum zugeordnet werden kann, zu erwartende Beurteilungspegel der Fahrgeräusche auf der öffentlichen Straße liegt um bis zu 3,5 dB unter dem geltenden Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB für ein Allgemeines Wohngebiet. Damit kann auch eine erstmalige Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV ausgeschlossen werden.

Durch die Planung werden daher in Bezug auf Verkehrslärm keine Ansprüche auf Schallschutz neu ausgelöst werden.

Lichtimmissionen

Zum Schutz vor vermeidbaren Lichtimmissionen wird geregelt, dass die Beleuchtungsanlage der Stellplätze, sonstige Außenbeleuchtungen und die Beleuchtung von Werbeanlagen spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten

abzuschalten ist. Weiterhin wird die maximal zulässige Lichtpunkthöhe von Außenbeleuchtungen auf 6 m über Grund begrenzt.

9.9 Gesonderte Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Erforderlichkeit für einen Erlass bauordnungsrechtlicher Regelungen wird nicht gesehen.

Über die Vorgaben zum Schallschutz hinaus (vgl. Kapitel 9.8) werden jedoch folgende Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen, um gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden:

- Auf den Dachflächen werden Anlagen zur Nutzung solarer Energie im Interesse einer Minderung der Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sowie zum Schutz des Siedlungsbildes ausgeschlossen
- Es wird nur eine vom Gebäude unabhängige freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8,00 m über angrenzendem Gelände und einer Breite der Ansichtsfläche der Werbefläche von maximal 2,00 m zugelassen.
- Am Gebäude bzw. unmittelbar vor dem Gebäude dürfen Werbeanlagen nur an bzw. vor der zur Freudenstädter Straße orientierten Fassade und nur unterhalb der Dachtraufe angebracht werden.

Die Gliederung des Gebäudes, die Dachneigung und die Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Ein weitergehender textlicher Regelungsbedarf wird hier nicht gesehen.

10. Umweltbericht

10.1 Beschreibung der Planung

10.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Fa. Aldi beabsichtigt im Rahmen einer Verdichtung ihres Filialnetzes die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts mit maximal 700 m² Verkaufsfläche innerhalb der Ortslage von Loßburg. Als mögliche Standort wurden verschiedene Flächen in der Gemeinde geprüft. Für den Standort westlich der Freudenstädter Straße südlich der Schröderstraße und nördlich der Straße „Ackerscheuer“ konnte zwischenzeitlich die Flächenverfügbarkeit gesichert werden.

Der geplante Standort befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ackerscheuer“, der hier ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die übrige Fläche des Vorhabens ist dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Das Vorhaben kann weder im Allgemeinen Wohngebiet realisiert werden noch fügt es sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB ein.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

Für die Gemeinde Loßburg bietet das Vorhaben die Chance, die örtliche Nahversorgung an einem innerörtlich gelegenen Standort zu verbessern und langfristig zu sichern. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge, Größe und des Zuschnitts eignet sich die Fläche sehr gut für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und Drogeriemarktes. Zudem ist aufgrund der standörtlichen Lage mit einer Stärkung des Ortskerns als funktionalem Zentrum der Gemeinde zu rechnen. Die vom Vorhabenträger angestrebte Einzelhandelsentwicklung deckt sich somit mit den mittel- bis langfristigen Entwicklungszielen der Gemeinde.

10.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Loßburg auf einer Höhe von etwa 680 m – 683 m über NN westlich der Freudenstädter Straße (L 294) zwischen der Schröderstraße im Norden und der Straße „Ackerscheuer“ im Süden. Das Gelände fällt leicht nach Nordosten hin ab.

Das Planungsgebiet stellt sich überwiegend als baumbestandene Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzinseln dar. An der Freudenstädter Straße besteht eine geschottete Brachfläche, die nach dem Abbruch einer Tankstelle verblieben ist. An der Schröderstraße steht zudem ein ungenutzter und auffälliger landwirtschaftlicher Schuppen.

10.1.3 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Loßburg für die Aufstellung des Bebauungsplans

ungsplanes ist im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Loßburg insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung. Zugleich ist es Ziel, die Ansiedlung so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt werden.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“. Zugelassen werden

- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt) einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²
- ein Drogeriemarkt einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Die maximal zulässige Gebäudefläche für das maximal eingeschossige Gebäude ist auf 2.800 m² begrenzt.

10.1.4 Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ergibt sich entsprechend den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche und zur Grundflächenzahl folgender Flächenbedarf der Planung:

Geplante Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen (Ausbau der B 294 durch einen Linksabbieger)	60 m ²
Trafostation	50 m ²
Gebäudefläche	2.800 m ²
Sonstige versiegelte Flächen (Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,81)	3.580 m ²
Sondergebiet - nicht versiegelbare Flächen bei GRZ 0,81	1.500 m ²
Summe	7.990 m²

Zur Bewertung der geplanten Flächeninanspruchnahme ist einerseits ein Vergleich mit dem gegebenen Bestand, andererseits jedoch auch mit der planungsrechtlich zulässigen Situation erforderlich. Die planungsrechtlich zulässige Situation ergibt sich für den südlichen Teil des Planungsgebiets aus dem Bebauungsplan „Ackerscheuer“. Für den nördlichen Teil des Planungsgebiets ist zumindest für einen 30 m tiefen Streifen entlang der Schröderstraße von einem Baurecht nach § 34 BauGB auszugehen. Das zulässige Maß der Bebauung wird hierfür

mit einem Versiegelungsgrad von 30 % für Gebäude und 15 % für Nebenanlagen abgeschätzt.

Bestand	
Öffentliche Verkehrsflächen	--
Gebäudefläche	70 m ²
Sonstige versiegelte Flächen	--
Schotterbrache	560 m ²
Fettwiese mittlerer Standorte / Streuobstwiese	6.260 m ²
Feldgehölze	1.100 m ²
Summe	7.990 m²

Derzeit planungsrechtlich zulässige Nutzung	
Öffentliche Verkehrsflächen (Stichstraße, Flurstück 543)	200 m ²
Gebäudefläche bei GRZ 0,3	1.880 m ²
Sonstige versiegelte Flächen - Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis GRZ 0,45	940 m ²
Private Gartenflächen bei GRZ 0,45	3.450 m ²
Fettwiese mittlerer Standorte / Streuobstwiese	1.520 m ²
Summe	7.990 m²

Gegenüber dem Bestand ergibt sich somit eine zusätzliche Versiegelung von 5.860 m².

Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung beträgt die geplante Mehrversiegelung 3.470 m².

10.2 Übergeordnete Vorgaben

10.2.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusam-

menhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

10.2.2 Fachrechtliche Unterschützstellung

Das Plangebiet befindet sich – wie die gesamte Ortslage von Loßburg – innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte / Nord, der sich mit einer Größe von rund 3.750 km² von Karlsruhe und Pforzheim im Norden bis zur Grenze zum Naturpark Südschwarzwald etwa auf der Linie Herbolzheim – Rottweil erstreckt.

Zweck des Naturparks »Schwarzwald Mitte/Nord« ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern, insbesondere

1. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln;

2. die Pflege und Entwicklung der im Naturpark befindlichen »Natura 2000«-Gebiete zu unterstützen;
3. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutsame Landschaft für naturverträglichen Tourismus einschließlich des Sports zu fördern;
4. eine naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete bzw. gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten;
5. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potenziale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zu erhöhen;
6. die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.

Um dies zu gewährleisten bedürfen Handlungen, die den Charakter des Naturparks verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, der schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Dieser Erlaubnisvorbehalt entfällt gemäß den Festsetzungen der Verordnung über den Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“ jedoch unter anderem für Fläche im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für Flächen, die im jeweiligen Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehen sind.

Weitere naturschutzrechtliche oder wasserrechtliche Schutzgebiete finden sich im Plangebiet sowie im direkten Umfeld der Planung nicht.

10.3 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

10.3.1 Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

10.3.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die künftige bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durch Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr

10.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

10.4.1 Natur und Landschaft

Geologie und Böden

Im Untergrund der Untersuchungsfläche stehen gemäß den durchgeführten Bodenuntersuchungen zu Altlasten (siehe unten) Schichten des oberen Buntsandsteins (Plattensandstein) an. Es handelt sich dabei um plattig ausgebildete, feinkornführende Sand- steinlagen. Oberflächennah sind sandige bis feinkörnige Verwitterungsschichten vorhanden, in den die Bodenbildung ablief.

Die natürlichen Untergrundverhältnisse sind im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets durch einen früheren Steinbruch und die anschließende Wiederverfüllung anthropogen überprägt.

Die Versickerungseigenschaften der Böden wurden im Gutachten „Beurteilung der Untergrundeigenschaften und Empfehlungen zur Entwässerung“, erstellt durch Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Karlsruhe, 22.02.2019, wie folgt dargestellt: *„Die am Standort anstehenden Verwitterungsböden weisen einen feinkörnigen und bindigen Charakter auf. Die vorwiegend steifen und halbfesten Konsistenzen der Böden führen zu geringen Durchlässigkeiten des natürlich anstehenden Untergrundes. Hier ist maximal mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ zu rechnen. Damit liegt die Durchlässigkeit unterhalb der für Versickerungen geeigneten Spanne von $k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$.“* (Dr. Pfirrmann, 22.02.2019).

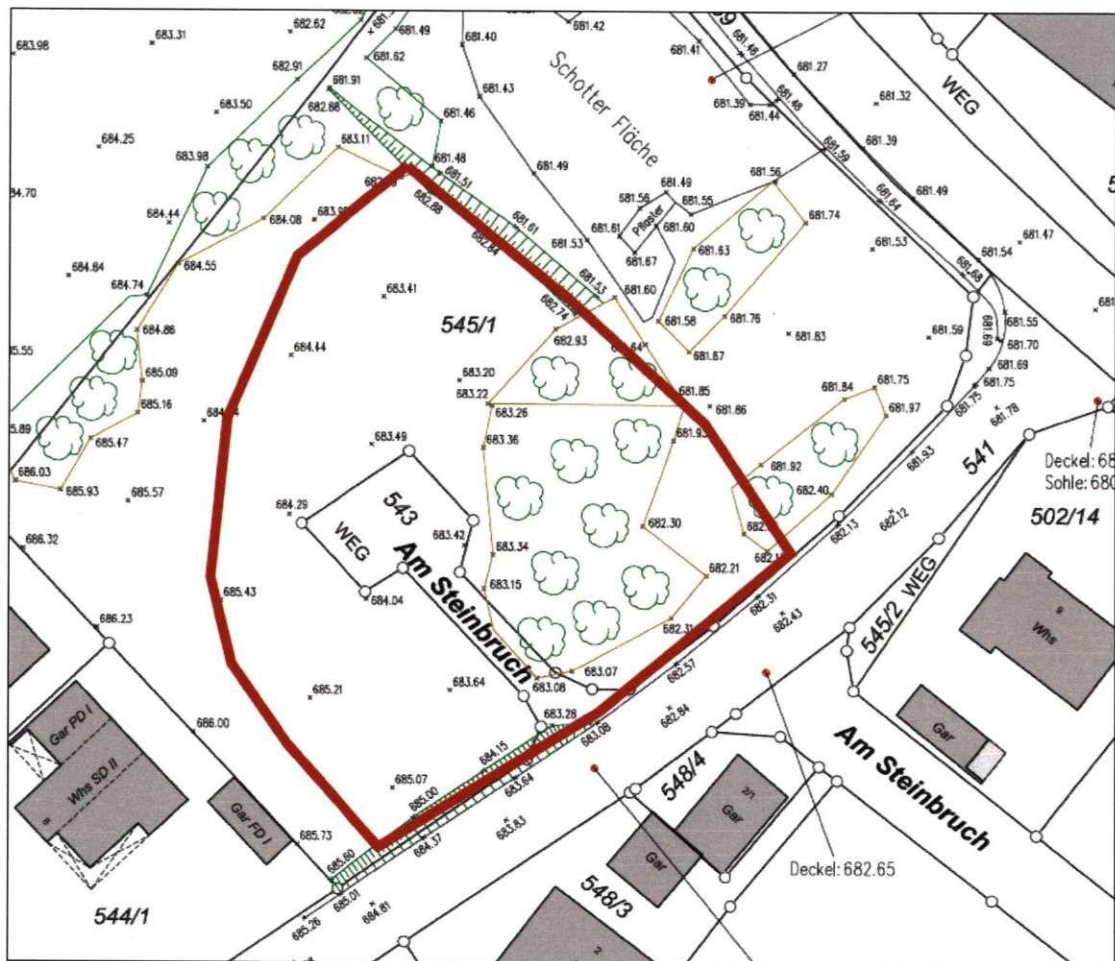
Altlasten

Im Rahmen einer in den Jahren 1993 bis 1999 durchgeführten kreisweiten systematischen Erhebung von altlastverdächtigen Flächen wurde das Flurstück 545/1 (Freudenstädter Str. 13) auf Grund seiner früheren Nutzung als Tankstelle sowie als Steinbruch in die Liste der altlastverdächtigen Flächen aufgenommen.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle erfolgte nach Ende des Betriebs eine Sanierung. Mit Schreiben vom 16.11.1999 hat das Landratsamt Freudenstadt mitgeteilt, dass das oben genannte Grundstück in die Kategorie A eingeordnet und aus der weiteren Bearbeitung ausgeschieden wurde. Im Rahmen der systematischen Altlastenerhebung konnte ein Altlastenverdacht ausgeschlossen werden.

Der ehemalige Steinbruch wurde von 1950 bis 1968 als Hausmülldeponie wiederverfüllt (Fläche ca. 40 x 30 m, Tiefe ca. 3 m). 1996 wurde die Fläche im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Freudenstadt (Histe) in die Handlungsstufe B (Belassen zur Wiedervorlage) eingestuft.

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019



Abgrenzung der ehem. Steinbruchfläche

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen zu einer bereits vor einigen Jahren geplanten baulichen Nutzung des Grundstücks wurde eine abfallrechtliche Bewertung der Auffüllungsmassen des früheren Steinbruchs durchgeführt. Hierzu wurden gemäß dem Gutachten „Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen für das Bauvorhaben „Neubau eines Lebensmittelmarkts“ in 72290 Loßburg“, erstellt durch Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, 27.09.2006, vier Schürfgruben mit Profilsprache und begleitender Probenahme realisiert. Dabei wurden Auffüllungsschichten angetroffen, die bis ca. 1 m unter Gelände im Wesentlichen durch Erdaushub geprägt waren. Darunter wies die anthropogene Auffüllung bis in eine Tiefe von ca. 3,5 m unter Gelände deutliche Fremdbestandteile (Bauschutt, Metallreste, Plastikreste, Holzreste) auf. Entsprechend den laborchemischen Untersuchungen zeigten die Auffüllungsschichten Schadstoffverunreinigungen bis oberhalb des Z 2-Zuordnungswerts nach LAGA, wobei insbesondere die Materialien unterhalb 1 m unter Gelände deutlich erhöhte Schadstoffkonzentrationen aufweisen. Es zeigten sich vor allem teilweise deutlich erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte (PAK-Konzentrationen bis oberhalb des Z 2-Zuordnungswertes nach LAGA). Diese Verunreinigungen waren entsprechend den Vor-Ort-Befunden insbesondere an Auffüllungsschichten

mit hohem Fremdbeimengungs-Anteil (Tiefenstufen > 1 m) gebunden.

Die nördliche Teilfläche des Planungsgebiets im Bereich des Flurstücks 502/1 wurde durch das Gutachten „Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen (Flurstück 502/1) für das Bauvorhaben „Neubau eines Lebensmittelmarkts“ in 72290 Loßburg“, erstellt durch Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, 30.03.2007, untersucht. Dieses Gutachten kommt für den nördlichen Teil des Planungsgebiets zum Ergebnis, dass die dort angetroffenen Bodenschichten keine organoleptischen Auffälligkeiten zeigten. Es waren keine anthropogenen Auffüllungsschichten feststellbar. Allerdings wurden bei den laborchemischen Analysen teilweise erhöhte Gehalte einzelner Schwermetalle (Arsen, Kupfer) nachgewiesen, die max. in der Größenordnung des Z 2-Zuordnungswerts nach VwV Bodenverwertung liegen. Aufgrund der Vor-Ort-Befunde und der geologischen Lage der Untersuchungsfläche ist eine geogene Herkunft der Schadstoffkonzentrationen zu vermuten.

Schutzgut Fläche

Das Planungsgebiet beansprucht eine Fläche von ca. 7.990 m². Die Fläche ist weitestgehend unbebaut; weist jedoch auf ca. 560 m² Reste einer früheren baulichen Nutzung durch eine Tankstelle auf.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß den durchgeführten Gutachten zu den Altlasten (siehe oben) sind relevante Grundwasservorkommen erst in größeren Tiefen (Größenordnung: 10 m) zu erwarten. Es ist von einem langjährigen mittleren Jahresniederschlag von ca. 1.400 mm und einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 500 mm/a auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet stellt sich als kleinflächiges Freiland-Klimatop dar. Es kommt zu einer nächtlichen Frischluft- und Kaltluftproduktion. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung wirkt diese Frischluft- und Kaltluftproduktion jedoch nur kleinräumig begünstigend.

Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes setzen sich aus einem Grünlandbestand als Unternutzung einer Streuobstwiese, mehreren Gehölz- bzw. Baumgruppen sowie einer geschotterten und einer asphaltierten Parkfläche zusammen. Die Wiese wird vermutlich nur einmal jährlich gemäht und ist überwiegend grasreich und nur mäßig blütenreich ausgebildet. Der Grünlandbestand ist

dem Arrhenatherion-elatius-Verband zuzuordnen und kann pflanzensoziologisch als ‚Fettwiese mittlerer Standorte‘ angesprochen werden.

Vertikale Strukturen sind in Form von Bäumen (vorwiegend Obstbäume), die den Geltungsbereich in der Mitte teilen, weiteren Einzelbäumen sowie einer Baumgruppe am südöstlichen Rand des Plangebietes gegeben. Die Obstbäume befinden sich überwiegend im alten Ertrag und setzen sich aus Apfel, Kirsche, Zwetschge und Quitte zusammen. Neben diesen befindet sich eine größere Baumgruppe überwiegend aus Sal-Weiden am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Als vertikale Struktur ist daneben auch noch ein alter Schuppen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches zu nennen. Dieser ist bereits verfallen und übt seine ehemalige Funktion als Lagerstätte für landwirtschaftliche Geräte und als Heulager nicht mehr aus.

Die floristische und faunistische Bestandsaufnahme zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro Gfrörer, Empfingen, November 2018) erfolgten am 31.07.2018, 12.10.2018 und 10.11.2018. Im Rahmen der zwei Übersichtsbegehungen und der nächtlichen Kartierung mit einem Ultraschalldetektor wurde das angetroffene Inventar an biotischen und abiotischen Strukturen auf eine mögliche Nutzung durch artenschutzrechtlich indizierte Spezies untersucht und die angetroffenen relevanten Arten dokumentiert. Innerhalb dem Streuobstbestand, den Gehölzen, dem Grünland und dem Gebäudebestand als Hauptstruktureinheiten wurden Kleinstrukturen definiert, die als Habitate für Arten der Anhänge II und / oder IV der FFH-Richtlinie, für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützten Arten geeignet sein könnten.

Im Vordergrund der Ermittlung von potenziellen Arten stand auch die Selektion des Zielartenkonzeptes des Landes Baden-Württemberg (ZAK). Diese erfolgt durch die Eingabe der kleinsten im Portal des ZAK vorgegebenen Raumschaft in Verknüpfung mit den Angaben der im Gebiet vorkommenden Habitatstrukturen. Im Ergebnis lieferte das ZAK die zu berücksichtigenden Zielarten.

Es ergaben sich folgende Ergebnisse:

Streng geschützte Pflanzenarten

Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten können laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Die in Baden-Württemberg streng geschützten Arten und die FFH-Arten, waren im Umfeld des Planungsraumes mit Ausnahme der Haselmaus nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Gehölzstrukturen vor, die als potenzieller Lebensraum für die Haselmaus geeignet sein könnten. Es befin-

den sich lediglich einzeln bzw. zweireihig stehende Obstbäume im zentralen Bereich des Plangebietes und eine Weidengehölzgruppe am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Diese sind als Lebensraum für die Haselmaus ungeeignet, da sie nicht den benötigten Anteil an ganzjährig fruchttragenden Sträuchern als Nahrungsgrundlage bieten und ohne Anbindung an großflächige Gehölzbestände isoliert in der Ortslage liegen. Während der Kartierung konnten im Gebiet und seiner Umgebung zudem keine Spuren von Haselmäusen (Winter- oder Sommerkobel, Nahrungsreste mit typischen Nagespuren) gefunden werden. Ein Vorkommen der Art innerhalb des Wirkraumes des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Zur Ermittlung der lokalen Fledermausfauna wurden zunächst die Bäume im Gebiet nach Höhlen und Spalten abgesucht. Es konnten in einer Vielzahl der alten Obstbäume im Geltungsbereich Höhlungen bzw. Spalten entdeckt werden, die Fledermäusen potenziell als Quartier dienen könnten. Eine Nutzung der Strukturen als Winterquartier kann jedoch ausgeschlossen werden, da eine Frostfreiheit gegeben sein muss und die Höhlungen und Spaltenbereiche dies nicht ermöglichen. Die Begutachtung der zugänglichen Höhlungen ergab zudem keinen Nachweis auf die Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse. Somit ist auch eine Nutzung als Sommerquartier nicht gegeben.

Der alte verfallene Schuppen besitzt eine Vielzahl von Zugangs-möglichkeiten und Einflugöffnungen und könnte potenziell als Hangplatz und Sommerquartier dienen. Eine Nutzung als Winterquartier ist auszuschließen, da das Gebäude zu zugig und nicht frostfrei ist. Während der Übersichtsbegehungen konnten am und im Gebäude allerdings keine Spuren registriert werden, welche auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung durch Fledermäuse hinweisen.

Eine Nutzung des Schuppens oder der Bäume als Hangplatz für Einzelindividuen kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb ein Gebäudeabriss und eine Rodung der Gehölze ausschließlich außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig sind.

Zur Prüfung, ob Fledermäuse das Gelände als Jagdraum nutzen, wurde eine Begehung mit einem Ultraschalldetektor durchgeführt. Wertgebende Strukturen als Jagdhabitat für Fledermäuse stellen innerhalb des Geltungsbereiches die Streu-obstwiese und die Gehölzstrukturen dar. Während des Transektganges konnten Ortungsrufe einer im Gebiet jagenden Fledermaus - einem Großen Abendsegler - detektiert werden. Dieser nutzte den zentral gelegenen Streuobstbestand zur Jagd nach Insekten. Dem Gebiet kommt somit zwar eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse zu, jedoch wird ihm dennoch keine überdurchschnittliche Bedeutung als essentielles (Teil-)Nahrungshabitat für die lokale Fledermaus-Population beigemessen. Vor allem mit den Waldrandbereichen im Westen, dem von Ufergehölzen begleitendem Verlauf des Fischbachs im Osten und den großflächigeren Obstbaumbeständen im Norden, stehen den Fledermäusen attraktivere Jagdhabitate in der Umgebung zur Verfügung.

Vögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Arten vorgefunden. Diese zählen zur Brutvogelgemeinschaft der Siedlungsbereiche, der Gärten und Parks und stellen bis auf die die Mehlschwalbe, die als Durchzügler bzw. Nahrungsgast registriert werden konnte, überwiegend ungefährdete, ubiquitäre Arten dar.

Aktuelle Vogelbruten oder Altnester wurden im Rahmen der Kartierungen nicht registriert, wenngleich die Brut der angetroffenen Arten Amsel, Mönchsgrasmücke, Stieglitz und Wacholderdrossel im Plangebiet wahrscheinlich sind. Es kann grundsätzlich mit Zweigbrütern, Höhlenbrütern und Nischenbrütern im Geltungsbereich gerechnet werden.

Ein Auftreten von bodenbrütenden Vogelarten der Wiesen und Äcker, wie beispielsweise von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtelkönig, ist nicht zu erwarten. Mit den in der Umgebung vorhandenen vertikalen Strukturen (Gehölzstrukturen und Gebäude) und den unmittelbar angrenzenden stark frequentierten Straßen, befinden sich viele Störelemente im Gebiet, die von den Bodenbrütern nicht geduldet werden.

Die vorhandenen Brennholzstapel eignen sich zur Anlage eines Brutplatzes durch beispielsweise den Hausrotschwanz, welcher während der Begehungen in der Umgebung angetroffen werden konnte.

Reptilien

Bei den Begehungen wurden für die Mauer- und Zauneidechse potenziell geeignete Strukturen in Form des Grünlandbestandes als Nahrungshabitat, des Schotterplatzes als möglicher Eiablageort und die Gehölze und Holzstapel als Unterschlupfmöglichkeiten festgestellt.

Ein Nachweis von Mauer- und Zauneidechse sowie anderer Reptilienarten im Gebiet gelang auch durch gezielte Nachsuche und ruhiges Abschreiten des Untersuchungsgebietes nicht. Es konnten zudem keine Kotspuren oder Häutungsreste entdeckt werden. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten dieser Gruppe wird somit gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag für den Wirkraum ausgeschlossen.

Käfer

Artenschutzrechtlich relevant sind mögliche Vorkommen des Hirschkäfers. Der Hirschkäfer kommt in wärmebegünstigten Wäldern mit einem hohen Anteil an Alt- und Totholz vor. Die Habitatbedingungen im Geltungsbereich werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag jedoch als für die Art wenig geeignet eingestuft. Neben den alten Streuobstbäumen befindet sich innerhalb der Gehölzgruppe auch eine große alte Stieleiche. Die Bäume im Geltungsbereich weisen zwar Anteile an Totholz auf, jedoch werden Obstbäume nur selten vom Hirschkäfer besiedelt. Wurzelstubben alter Eichen zur Larvalentwicklung fehlen.

Während der Übersichtsbegehungen konnten keine Exemplare der Art über Zufallsbeobachtungen oder Exoskelettreste gefunden werden. Aus der Region Nordschwarzwald sind zudem keinerlei aktuelle Funddaten des Hirschkäfers bekannt. Ein Vorkommen wird somit im Plangebiet ausgeschlossen.

Schmetterlinge

Die fünf vom ZAK aufgeführten Schmetterlingsarten Große Feuerfalter, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Nachtkerzenschwärmer und Spanische Flagge sind für die Eiablage und das Heranwachsen der Raupen auf spezifische Wirtspflanzen angewiesen. Bei den beiden Wiesenknopf-Ameisen-Bläulingen kommt zudem noch die Bindung an spezielle Arten der Gattung Knotenameisen hinzu. Die entsprechenden Strukturen bzw. Vorkommen von Wirtspflanzen konnten im Untersuchungsgebiet jedoch nicht festgestellt werden.

Aufgrund des Vergleichs der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten vor Ort sowie den Untersuchungsergebnissen wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag daher ein Vorkommen der indizierten Arten ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist überwiegend von baulichen Nutzungen umgeben und befindet sich daher in einer Insellage. Es wirkt nicht großräumig in das Landschaftsbild. Vielmehr stellt es sich als großflächige Baulücke innerhalb der Ortslage dar.

10.4.2 Schutzgut Mensch und Erholung

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich keine immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen.

Vorbelastung Schall

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Osten liegenden B 294 „Freudenstädter Straße“. Die 2016 durchgeführte Lärmaktionsplanung zeigt auf, dass der über 24 Stunden auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Lärmindex L_{den} (24 h) entlang der Bundesstraße oberhalb von 70 dB(A) liegt. Mit zunehmender Entfernung bauen sich die Lärmbelastungen ab; verbleiben jedoch am westlichen Rand des Planungsgebiets immer noch bei Werten über 55 dB(A) am Tag.



Auszug aus dem Lärmaktionsplan der Gemeinde Loßburg (Kurz und Fischer beratende Ingenieure, Winnenden, 04.11.2016)

Auf das Planungsgebiet wirken zudem gewerblichen Schallimmissionen von den gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite der Freudenstädter Straße ein. Es handelt sich hier um eine Metzgerei sowie ein Autohaus. Für keinen der angrenzenden Betriebe ist eine Betriebstätigkeit anzunehmen, die über das in einem Mischgebiet übliche Maß hinausgeht. Insbesondere ist eine nächtliche Betriebstätigkeit der angrenzenden Unternehmen allenfalls in geringem Umfang gegeben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Für das Planungsgebiet liegen keine relevanten Vorbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen vor.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Wegebeziehungen:

Wegeverbindungen bestehen innerhalb des Planungsgebietes nicht.

Erholungspotenzial

In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine Bedeutung zu.

10.4.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Planungsrelevante Kulturgüter befinden sich im Planungsgebiet nicht.

Als Sachgut ist nur ein aufgegebener landwirtschaftlicher Schuppen vorhanden.

10.4.4 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Wirkfaktor →	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↓							
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt; Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer; Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturengleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

10.5 Alternativenprüfung

10.5.1 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bei einem Verzicht auf die Planung sind zwei Entwicklungsmöglichkeiten denkbar:

- Die Fläche bleibt in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen erhalten.
- Die bestehenden Baurechte aus dem Bebauungsplan „Ackerscheuer“ sowie – entlang der Schröderstraße- aus der Lage im unbeplanten Innenbereich werden ausgeschöpft.

Bei einem Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen ist - bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale - von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Auswirkungen auf den Menschen ergeben sich nicht
Tiere und Pflanzen	Veränderungen im Artenspektrum sind zunächst nicht zu erwarten. Bei Verzicht auf eine regelmäßige Mahd der Wiesenflächen ist jedoch mittelfristig von einer Verbuschung der Fläche auszugehen. Erste Ansätze hierfür bestehen bereits.
Boden	Die bestehenden Belastungen des Untergrunds bleiben unverändert erhalten. Eine Gefährdung geht von ihnen jedoch nicht aus.
Wasser	Die bisherigen Funktionen des Areals im Wasserhaushalt in Bezug auf die Grundwasserneubildung bleiben erhalten.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche bleibt als nächtliche Kaltluftproduktionsfläche bestehen. Bei Verzicht auf eine regelmäßige Mahd der Wiesenflächen ist jedoch mittelfristig von einer Verbuschung der Fläche auszugehen. Dadurch reduziert sich die kleinklimatische Ausgleichswirkung in Bezug auf die Kaltluft. Das Luftfilterungsvermögen wird jedoch verbessert.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet bleibt als Inselfläche innerhalb der Ortslage erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Verbleib der Fläche in ihrem heutigen Zustand und ihren bisherigen Nutzungsstrukturen	
Schutzgut	Auswirkungen
Biologische Vielfalt	Zunächst sind keine Veränderungen zu erwarten. Bei Verzicht auf eine regelmäßige Mahd der Wiesenflächen ist jedoch mittelfristig von einer Verbuschung der Fläche auszugehen. Mit einer Verbuschung der Fläche mindert sich die biologische Vielfalt, da der bisherige Strukturreichtum verloren gehen würde.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens – Nutzung der bestehenden Baurechte	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Durch eine Bebauung der Fläche ergeben sich neue Immissionsorte, die durch den Verkehrslärm der B 294 erheblich belastet sind.
Tiere und Pflanzen	Die derzeitige Vegetation mit ihrem Strukturreichtum geht verloren und wird durch Hausgärten ersetzt.
Boden	Versiegelung von bis zu 3.020 m ² , dadurch vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.
Wasser	Versiegelung von bis zu 3.020 m ² , dadurch Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.
Luft / Klima	Versiegelung von bis zu 3.020 m ² . Dadurch Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Rodung eines erheblichen Teils des vorhandenen Gehölzbestands.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet wird entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen neu bebaut.
Biologische Vielfalt	Die bisherige biologische Vielfalt geht verloren.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

10.5.2 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Alternative Flächen für einen Standort für einen Lebensmittelmarkt wurden im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft. Die überwiegende Anzahl der Standorte war dabei bereits aufgrund der Randlage zu Siedlungsflächen und einer unzureichenden Verkehrserschließung nicht näher zu betrachten, da diese Standorte zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung – Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung – nicht in Betracht kamen.

Näher betrachtet wurde ein Standort am nördlichen Ortsausgang östlich der Freudenstädter Straße. Es handelt sich dabei um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. In Hinblick auf die Bodenversiegelung wäre der Eingriff dort in ähnlicher Größenordnung erfolgt. Allerdings wären dort keine höherwertigen Biotopstrukturen betroffen gewesen. Der Standort wurde im Ergebnis dennoch nicht weiter verfolgt, da anzunehmen war, dass dort eine Planung nicht in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben zum Einzelhandel steht.

Nutzungsalternativen für den Bereich des Planungsgebiets wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zu einer konkreten Vorhabenplanung steht. Als Nutzungsalternative ergibt sich jedoch der bislang rechtsgültige, aber im Bereich des Planungsgebiets noch nicht umgesetzte Bebauungsplan „Ackerscheuer“.

10.6 Beschreibung der Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens

10.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung. Der Bebauungsplan lässt gegenüber dem Bestand die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5.860 m² zu. Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung beträgt die geplante Mehrversiegelung 3.470 m².

Damit werden wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt durch die Umwandlung einer Fettwiese in eine Baufläche zu einer Versiegelung von 5.860 qm. Diese Fläche steht künftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Der vorhandene Baumbestand wird vollständig gerodet.

Auswirkungen auf streng geschützte Vogel- und Fledermaus-Arten ergeben sich gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Büro Gfrörer, 27.11.2018) jedoch nicht, wenn die Gehölzrodungen und der Abbruch des vorhandenen Schuppens im Winterhalbjahr erfolgen.

Bei einer Bilanzierung der sich durch die Planung ergebenden Änderungen der

planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 22.200 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

Auswirkungen auf die Fläche und den Boden

Durch den Bebauungsplan werden 7.360 qm bisher als Fettwiese bzw. als Feldgehölz genutzte Flächen in Siedlungsfläche umgewandelt. Dabei lässt der Bebauungsplan gegenüber dem Bestand die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 5.860 m² zu. Gegenüber der planungsrechtlich zulässigen Bebauung beträgt die geplante Mehrversiegelung 3.470 m².

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) nahezu vollständig verloren.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ heranzuziehen. Maßgebend ist in Bezug auf die Eingriffsregelung nur der Vergleich zwischen bisherigem und künftigem Baurecht. Insgesamt ergibt sich in diesem Fall gemäß in Anlage 1 beigefügten Berechnung auf Grundlage der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durch die geplante Bebauung ein Kompensationsbedarf von 2,39 Hektarwerteinheiten (haWE).

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 5.860 qm offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Sofern das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücksfläche zur Versickerung gebracht werden kann, kann die Funktion der Grundwasserneubildung erhalten bleiben. Sofern eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in die örtliche Kanalisation vorgesehen werden muss, ist die Drosselwassermenge so zu begrenzen, dass eine Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall vermieden wird.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch eine Baufläche ersetzt. Dabei kommt es zu einer Versiegelung in der Größenordnung von maximal 5.860 qm, wodurch die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verliert. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb einer locker bebauten Ortslage sind jedoch keinen messbaren oder planerisch relevanten Auswirkungen auf das Siedlungsklima von Loßburg zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer bisher als Fettwiese bzw. als Feldgehölz genutzte Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges, durch die sich das Siedlungsbild entsprechend verändert. Das Gebäude wird jedoch nur eine geringe Höhenentwicklung aufweisen und in die bestehende Topografie eingebunden. Die Stellplatzanlage wird mit Bäumen überstellt. Insofern ist trotz der erheblichen Veränderung des Siedlungsbildes nicht mit einer grundlegenden Beeinträchtigung zu rechnen.

10.6.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf geschützte Kulturgüter ergeben sich nicht.

Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich nur durch den Abbruch eines bereits aufgegebenen landwirtschaftlichen Schuppens.

10.6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Immissionsbelastung durch Verkehrslärm

Innerhalb des Planungsgebiets werden keine in Bezug auf Verkehrslärm schutzwürdigen Nutzungen zugelassen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es jedoch zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens in den umgebenden Straßen, hier insbesondere in der Freudenstädter Straße kommen. Der Schallgutachter geht hierbei von einem zusätzlichen Verkehr von 1.600 Kfz/Tag aus.

Bei der gegebenen Verkehrsbelastung der Freudenstädter Straße von 14.000 Kfz/Tag führt eine Verkehrssteigerung von 1.600 Kfz/Tag gemäß den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ überschlägig zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel von ca. 0,5 dB(A). Diese Pegelerhöhung liegt einerseits unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Andererseits ist zu beachten, dass es sich beim Verkehr zu den Einkaufsmärkten nicht um echte Neuverkehre handelt. Vielmehr ist davon auszugehen, dass bereits bislang bestehende Einkaufsfahrten nur räumlich verlagert werden. Ein erheblicher Teil des den Einkaufsmärkten zuzurechnenden Verkehrs nutzt somit bereits bislang die Freudenstädter Straße. Die Auswirkungen auf die Verkehrslärmimmissionen sind vor diesem Hintergrund nochmals zu relativieren.

Immissionsbelastung durch Gewerbelärm

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellenden Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.04.2019) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 7) näher untersucht. In die Beurteilung ist die Vorbelastung, die von den östlich der Freudenstädter Straße gelegenen Gewerbebe-

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

trieben ausgeht, berücksichtigt.

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen (vgl. Kapitel 6.6.3).

Im Ergebnis führt das Vorhaben zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Schröder 4 EG	I05IIIO	55,3	36,3	60	45	MI	Gewerbe	-4,7	-8,7
Schröder 4 1.OG	I05IIIO	55,8	38,1	60	45	MI	Gewerbe	-4,2	-6,9
Schröder 4 2.OG	I05IIIO	51,0	27,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,0	-17,6
Schröder 8 EG	I05IIIO	51,2	35,4	60	45	MI	Gewerbe	-8,8	-9,6
Schröder 8 1.OG	I05IIIO	52,5	37,5	60	45	MI	Gewerbe	-7,5	-7,5
Schröder 8 2.OG	I05IIIO	53,0	38,9	60	45	MI	Gewerbe	-7,0	-6,1
Schröder 12 EG	I05IIIO	46,7	29,7	60	45	MI	Gewerbe	-13,3	-15,3
Schröder 12 1.OG	I05IIIO	47,5	30,6	60	45	MI	Gewerbe	-12,5	-14,4
Rosen 12 EG	I05IIIO	45,0	28,6	55	40	WA	Gewerbe	-10,0	-11,4
Rosen 12 1.OG	I05IIIO	46,7	30,5	55	40	WA	Gewerbe	-8,3	-9,5
Rosen 10 EG	I05IIIO	45,2	27,9	55	40	WA	Gewerbe	-9,8	-12,1
Rosen 10 1.OG	I05IIIO	47,0	28,7	55	40	WA	Gewerbe	-8,0	-11,3
Rosen 8 EG	I05IIIO	44,6	28,9	55	40	WA	Gewerbe	-10,4	-11,1
Rosen 8 1.OG	I05IIIO	46,4	29,5	55	40	WA	Gewerbe	-8,6	-10,5
Steinbr. 2 EG	I05IIIO	47,5	32,2	55	40	WA	Gewerbe	-7,5	-7,8
Steinbr. 2 1.OG	I05IIIO	48,7	32,5	55	40	WA	Gewerbe	-6,3	-7,5
Steinbr. 2 2.OG	I05IIIO	49,3	32,7	55	40	WA	Gewerbe	-5,7	-7,3
Freudenst. 9 EG	I05IIIO	53,9	32,0	55	40	WA	Gewerbe	-1,1	-8,0
Freudenst. 9 1.OG	I05IIIO	53,9	31,8	55	40	WA	Gewerbe	-1,1	-8,2
Freudenst. 18 EG	I05IIIO	55,1	32,8	60	45	MI	Gewerbe	-4,9	-12,2
Freudenst. 18 1.OG	I05IIIO	54,2	35,5	60	45	MI	Gewerbe	-5,8	-9,5
Freuden. 16 1.OG	I05IIIO	53,2	35,3	60	45	MI	Gewerbe	-6,8	-9,7
Schröder 11 EG	I05IIIO	50,8	38,0	55	40	WA	Gewerbe	-4,2	-2,0
Schröder 11 1.OG	I05IIIO	51,3	27,1	55	40	WA	Gewerbe	-3,7	-12,9
IO 1 EG	I05IIIO	51,5	32,4	60	45	MI	Gewerbe	-8,5	-12,6
IO 1 1.OG	I05IIIO	53,9	33,2	60	45	MI	Gewerbe	-6,1	-11,8
IO 2 EG	I05IIIO	50,5	31,4	60	45	MI	Gewerbe	-9,5	-13,6
IO 2 1.OG	I05IIIO	53,1	32,1	60	45	MI	Gewerbe	-6,9	-12,9
IO 3 EG	I05IIIO	55,4	39,4	60	45	MI	Gewerbe	-4,6	-5,6
IO 3 1.OG	I05IIIO	55,8	41,7	60	45	MI	Gewerbe	-4,2	-3,3
IO 3 2.OG	I05IIIO	56,3	42,0	60	45	MI	Gewerbe	-3,7	-3,0

prognostizierte Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung des Discount- und Drogerie-Marktes (im Nachtzeitraum nur Schallabstrahlung der Gebäudetechnik) an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 30.04.2019, S. 31.

Die geltenden Immissionsrichtwerte werden im Tagzeitraum am ungünstigsten Immissionsort (Freudenstädter Straße 9) um mindestens 1,1 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum stellt das Anwesen Schröderstraße 11 den ungünstigsten Immissionsort dort. Dort wird jedoch der geltende Immissionsrichtwert um 2,0 dB(A) unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten.

Die Vorgaben der TA Lärm werden somit an allen Immissionsorten in der Nachbarschaft unter Beachtung der Vorbelastung der vorhandenen Gewerbetriebe entlang der Freudenstädter Straße eingehalten.

Luftschadstoffbelastung

Veränderungen der Luftschadstoffbelastungen können sich durch Emissionen der Gebäude und des induzierten Verkehrs ergeben.

Hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen der Gebäude ist angesichts der erforderlichen Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Wärmeschutz mit keinen nennenswerten zusätzlichen Luftschadstoffemissionen zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Planung wird es jedoch zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens und damit auch zu einem Anstieg der Luftschadstoffmengen in den umgebenden Straßen kommen.

Durch die in den letzten Jahren erzielten Fortschritte bei der Abgasbegrenzung sowie durch gesetzliche Bestimmungen ist damit zu rechnen, dass die Luftschadstoffemissionen des Kfz-Verkehrs mittelfristig in Zusammenhang mit der Modernisierung des Fahrzeugparks absinken werden. Angesichts der gegebenen Gesamtverkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die kleinräumige Erhöhung der Luftschadstofffrachten mittelfristig durch die allgemeine Senkung der Luftschadstoffemissionen zumindest weitgehend ausgeglichen werden wird.

Erholung

Nachteilige Auswirkungen auf bestehende Erholungsinfrastrukturen entstehen nicht.

10.7 Weitere Belange des Umweltschutzes

10.7.1 Technischer Umweltschutz (Abfall/Abwasser)

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen.

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Auch das Schmutzwasser entspricht in seiner Belastung der typischen Schmutzwasserbelastung aus Siedlungsbereichen

10.7.2 Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

10.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

10.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der privaten Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Die Dachflächen der Märkte sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.
- PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.
- Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 18 einheimische und standortgerechte Laubbäume in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.
- Die baulich nicht genutzten Flächen der privaten Baugrundstücke sind mit je einem standortgerechten, heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzte, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen hinaus ergibt sich aus dem Fachbeitrag Artenschutz (Büro Gfrörer, 27.11.2018), dass zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die notwendigen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und Wespen durchzuführen sind, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Oktober.

Bei einer Bilanzierung der sich durch die Planung ergebenden Änderungen der planungsrechtlich zulässigen Flächennutzungen entsprechend des Leitfadens „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, herausgegeben von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden. Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von 22.200 Biotopwertpunkten (vgl. Anlage 2).

Nachdem die Gemeinde selbst keine Ausgleichsflächen mehr zur Verfügung hat, wird zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf Flächen der Flä-

chenagentur Baden-Württemberg zurückgegriffen (vgl. Anlage 3). Die erforderliche rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die externe Ausgleichsfläche dient zugleich schutzgutübergreifend der Deckung des entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ ermittelten Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden von 2,39 Hektarwerteinheiten (haWE).

10.8.2 Maßnahmen zum Schallschutz

Gemäß dem Schallgutachten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zu ermöglichen.

Folgende weitere Prämissen wurden bei der immissionsschutzrechtlichen Berechnung zugrunde gelegt:

- bauliche Einhausung der Andockstation. Die Fassade und das Dach sind aus einem Material mit einem Schalldämm-Maß von $R_w \geq 20$ dB herzustellen. Die Andockstation ist zusätzlich mit einer Torabdichtung sowie mit einer stationären, hubfähigen Laderampe zu versehen.
- Ausbildung der Fahrgassen in Asphalt – alternativ Verwendung speziell schallgeminderter Einkaufswagen
- Maximal eine LKW-Anlieferung mit einem Kühl-LKW innerhalb der Ruhezeiten (6:00 – 7:00 Uhr; 20:00 – 22:00 Uhr)
- Verzicht auf nächtliche Anlieferungen
- Schließung der Läden deutlich vor Beginn der Nachtzeit, so dass die Kunden-Pkw vor 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen haben.
- Die Schallleistungspegel $L_{W,a}$ der maschinentechnischen Einrichtungen übersteigen folgende Werte nicht:

• Gaskühler Lebensmittelmarkt	maximal 64 dB(A)
• Wärmepumpe Lebensmittelmarkt	maximal 74 dB(A)
• Verbundanlage Lebensmittelmarkt	maximal 79,5 dB(A)
• Lüftungsanlage Lebensmittelmarkt	maximal 40 dB(A)
• Abzug Backvorbereitung Lebensmittelmarkt	maximal 55 dB(A)
• Papierpresscontainer Lebensmittelmarkt	maximal 74,2 dB(A)
• Kühlanlage Sozialräume Lebensmittelmarkt	maximal 64 dB(A)
• Kühlung Backraum Lebensmittelmarkt	maximal 66 dB(A)
• Kälteanlage Drogeriemarkt	maximal 70 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts

- Lüftungsanlage Drogeriemarkt maximal 65 dB(A)
- sonstige Abluftöffnungen maximal je 50 dB(A)
- Die Verbundanlage wird auf dem Bodenniveau der Anlieferungsrampe aufgestellt und mit einer Schallschutzwand versehen. Die zusätzliche Schallschutzwand wird auf die Oberkante der Andockstation (ca. 685,0 m ü.NN) geführt. Die Schallschutzwand umgibt die Verbundanlage im Südwesten (zwischen Andockstation und Schröderstraße) und wird dann parallel zur Schröderstraße nach Nordosten (Richtung Freudenstädter Straße) mindestens einen Meter (ca. 5,5 m parallel zur Schröderstraße) über die nordöstliche Kante der Verbundanlage hinausgeführt. Die Schallschutzwand ist auf der der Verbundanlage zugewandten Seite hochabsorbierend auszuführen.

Diese Prämissen sind als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

10.8.3 Maßnahmen zum Schutz vor Lichtimmissionen

Zum Schutz vor vermeidbaren Lichtimmissionen wird geregelt, dass die Beleuchtungsanlage der Stellplätze spätestens 30 Minuten nach Ende der Ladenöffnungszeiten abzuschalten ist. Weiterhin wird die maximal zulässige Lichtpunkthöhe auf 6 m über Grund begrenzt.

10.9 Zusätzliche Angaben

10.9.1 Abfallerzeugung, -beseitigung und -verwertung

Im Bereich der geplanten Vorhaben ist nur mit einem Aufkommen typischer Siedlungsabfälle zu rechnen. Die Beseitigung und Verwertung erfolgt unabhängig von der kommunalen Abfallentsorgung als Gewerbemüll durch zugelassene Entsorgungsunternehmen.

10.9.2 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten Vorhaben weisen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

Die geplanten Vorhaben unterliegen den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

10.9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für das kul-

turelle Erbe bzw. die Umwelt. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Risiken für die menschliche Gesundheit können sich durch die Lärmemissionen des geplanten Sondergebiets sowie durch die angrenzende Bundesstraße ergeben. Mit Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Normen und Richtlinien zum Verkehrslärmschutz kann eine gesundheitsgefährdende Wirkung jedoch ausgeschlossen werden.

10.9.4 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Umfeld des Planungsgebiets sind keine sonstigen Vorhaben mit Umweltauswirkungen bekannt. Insofern ist nicht von Kumulationswirkungen auszugehen.

10.9.5 Hinweise auf Schwierigkeiten die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

10.9.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Artenvorkommen im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Für einen Nachweis, ob Fledermäuse das Gelände als Jagdraum nutzen, wurde eine Begehung mit einem Ultraschalldetektor (SSF Bat 3) durchgeführt.

Zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse wurden Schürfgruben angelegt.

Für die Immissionsberechnung des Schallgutachtens wurde die Software Cadna/A der Datakustik GmbH München eingesetzt.

10.9.7 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogen Quellen

Für den Umweltbericht waren folgende Quellen heranzuziehen:

- Bodengutachten „Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen für das Bauvorhaben „Neubau eines Lebensmittelmarkts“ in 72290 Loßburg“, erstellt durch Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, 27.09.2006

- Bodengutachten „Ergänzende Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen (Flurstück 502/1) für das Bauvorhaben „Neubau eines Lebensmittelmarkts“ in 72290 Loßburg“, erstellt durch Dr. Eisele Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, 30.03.2007
- Gutachten „Beurteilung der Untergrundeigenschaften und Empfehlungen zur Entwässerung“, erstellt durch Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, Karlsruhe, 22.02.2019
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, erstellt durch Büro Gfrörer, Empfingen, 27. November 2018
- Schallgutachten „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus einer ALDI Filiale und eines Fachmarktes in 72290 Loßburg, Freudenstädter Straße, Flst.-Nr.: 502/1, 545/1 - Berechnung der Geräuscheinwirkung der geplanten Anlage auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen nach TALärm und Beurteilung der Geräuscheinwirkung nach den geltenden Regelwerken“, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 30.04.2019

10.9.8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

10.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Lebensmittelmarkts sowie eines Drogeriemarkts innerhalb der Ortslage von Loßburg unmittelbar angrenzend an die Freudenstädter Straße.

Betroffen von der Planung ist eine Fläche, die sich bislang als Fettwiese mittlerer Standorte mit alten Obstbäumen darstellt. Auf kleineren Teilflächen sind Feldgehölze sowie Schotterflächen vorhanden.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht. Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Insbesondere werden durch die Planung bei Einhaltung bestimmter Zeitfenster für Rodungs- und Abbrucharbeiten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung können nicht gänzlich ausgeglichen werden. Die nähere Bestimmung von Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

In Bezug auf den Immissionsschutz sind in der konkreten Planung die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte verankert.

11. Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

11.1 Zielsetzung der Planung

Planerische Zielsetzung der Gemeinde Loßburg für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Loßburg insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelsansiedlung. Zugleich ist es Ziel, die Ansiedlung so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes vermieden und gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewahrt werden.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“. Zugelassen werden

- ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt) einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²
- ein Drogeriemarkt einschließlich sonstiger Nebensortimente und Saisonwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange waren die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die durch die Märkte hervorgerufenen Emissionen

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft kann im Rahmen der Bauleitplanung unter Hinzuziehung externer Ausgleichsflächen sichergestellt werden, dass eine Kompensation erfolgt und dass somit im Ergebnis keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Gewerbelärmemissionen auf den Menschen werden durch in der Vorhabenplanung verankerte Schallschutzmaßnahmen vermieden.

11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde die Erforderlichkeit für

die Ansiedlung der Märkte, die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Frage gestellt. Weiterhin wurden die Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel und das Ortszentrum kritisch hinterfragt. Es wurde zudem auf früher gefasste Beschlüsse zur Nicht-Überplanung der Fläche hingewiesen. Es wurde gefordert, dass die Zugänglichkeit zu den Nutzungen und Stellplätzen auf der Ostseite der Freudenstädter Straße gewahrt bleiben muss.

Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde durch entsprechende Stellungnahmen des Regionalverbands und des Regierungspräsidiums bestätigt.

Das Vorhaben wird mit den umgebenden Nutzungen nach Einschätzung der Gemeinde mit der umgebenden Wohnbebauung grundsätzlich verträglich ausgestaltet werden. Die nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, die sich durch die Planung ergeben, werden insbesondere durch die im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen zum Schallschutz, zu den Beleuchtungsanlagen, zur Höhe der baulichen Anlage, zur Dachgestaltung und zu den Öffnungszeiten soweit reduziert, dass sie im Interesse einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung hingenommen werden.

Gemäß der erstellten Auswirkungsanalyse kann durch das Vorhaben eine Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung erreicht werden. Die möglichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Loßburg sind der Gemeinde bewusst. Jedoch geht die Gemeinde davon aus, dass neben den unmittelbaren Kaufkraftverlagerungen insgesamt auch eine verstärkte Kaufkraftbindung vor Ort sowie eine Stärkung der Funktion des Ortszentrums erreicht werden können, wovon wiederum auch bestehenden Betriebe profitieren werden.

Die Beschlussfassung aus dem Jahr 2008, die Fläche nicht zu überplanen, wurde revidiert, da einerseits eine städtebauliche Erforderlichkeit der Planung gesehen wird und andererseits eine verträgliche Ausgestaltung des Vorhabens mit den umgebenden Wohnnutzungen erreicht werden konnte.

Die Umgestaltung der Freudenstädter Straße wurde so geplant, dass die Nutzungen auf der Ostseite sowie die zugehörigen Stellplätze westlich und östlich der Straße erreichbar bleiben.

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden haben die Stadt Freudenstadt und die Gemeinde Glatten Bedenken in Hinblick auf die Auswirkungen auf den jeweiligen Einzelhandel in diesen Gemeinden vorgetragen. Diese Bedenken konnten durch ergänzende gutachterliche Aussagen ausgeräumt werden.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplans gesprochen hätten. Für die Planung relevant waren die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zur Begrünung, zur externen Ausgleichsfläche und zum Artenschutz. Diese Vorgaben sind insbesondere durch entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag verankert worden. Weiterhin wurde eine Trafostation gefordert, die im Plan ergänzt wurde. Die Untere Wasserbehörde hat auf die ge-

setzlichen Bestimmungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser hingewiesen. Fachgutachterlich wurde jedoch geklärt, dass eine Versickerung vor Ort aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist.

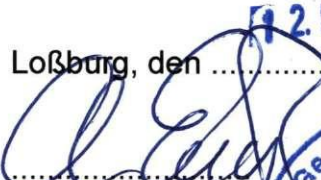
11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen für einen Standort für einen Lebensmittelmarkt wurden im Vorfeld der Bauleitplanung geprüft. Die überwiegende Anzahl der Standorte war dabei bereits aufgrund der Randlage zu Siedlungsflächen und einer unzureichenden Verkehrserschließung nicht näher zu betrachten, da diese Standorte zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung – Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung – nicht in Betracht kamen.

Näher betrachtet wurde ein Standort am nördlichen Ortsausgang östlich der Freudenstädter Straße. Es handelt sich dabei um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. In Hinblick auf die Bodenversiegelung wäre der Eingriff dort in ähnlicher Größenordnung erfolgt. Allerdings wären dort keine höherwertigen Biotopstrukturen betroffen gewesen. Der Standort wurde im Ergebnis dennoch nicht weiter verfolgt, da anzunehmen war, dass dort eine Planung nicht in Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben zum Einzelhandel steht.

Nutzungsalternativen für den Bereich des Planungsgebiets wurden nicht geprüft, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in enger Wechselbeziehung zu einer konkreten Vorhabenplanung steht. Als Nutzungsalternative ergibt sich jedoch der bislang rechtsgültige, aber im Bereich des Planungsgebiets noch nicht umgesetzte Bebauungsplan „Ackerscheuer“.

Loßburg, den 12. Nov. 2019


.....
(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Verfahrensvermerke

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	22.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (gem. § 2 (1) BauGB) am	01.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum im Zeitraum von	11.02.2019 – 13.03.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 (2) BauGB) im Zeitraum von	28.01.2019 – 13.03.2019
Über die während dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.	14.05.2019
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB und über die Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	14.05.2019
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	24.05.2019
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung (gem. § 4 (2) BauGB)	27.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum von	11.06.2019- 13.07.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB im Zeitraum von	11.06.2019- 13.07.2019
Über die während dieser Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am abgewogen und entschieden.	12.11.2019
Die Abwägungsentscheidung wurde den Einsendern gem. § 3 (2) 4 BauGB mit Schreiben vom bekanntgegeben.	15.11.2019
Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung am	12.11.2019

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer –
2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt:

Loßburg, den 12. Nov. 2019



(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB
am
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

29. Juli 2022

Loßburg, den 29. Juli 2022



(Christoph Enderle)
Bürgermeister



Anlage 1:

Bodenbilanzierung

Bodenbilanzierung "Ackerscheuer - 2. Änderung und Erweiterung"												
gemäß Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg												
Bislang planungsrechtlich zulässige Nutzung	Fläche in ha	zukünftige Nutzung	Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE)			Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE)			Kompensationsbedarf in haWE je Funktion			insgesamt
			NB	AW	FP	NB	AW	FP	NB	AW	FP	
Verkehrsfläche	0,02		0	0	0				0	0	0	0
Gebäude	0,19		0	0	0				0	0	0	0
sonst. vers. Flächen	0,1		0	0	0				0	0	0	0
Fettwiese	0,15		2	3	3				0,3	0,45	0,45	1,2
Gartenfläche	0,34		2	3	3				0,68	1,02	1,02	2,72
	0,06	Gebäude				0	0	0	0	0	0	0
	0,22	begrüntes Dach				0,5	0,5	0,5	-0,11	-0,11	-0,11	-0,33
	0,01	Verkehrsfläche				0	0	0	0	0	0	0
	0,36	sonst. vers. Fläche				0	0	0	0	0	0	0
	0,15	Gartenflächen				2	3	3	-0,3	-0,45	-0,45	-1,2
Zwischensumme												2,39
Gesamtsumme												2,39

BvE Bewertungsklasse vor Eingriff
BnE Bewertungsklasse nach Eingriff
NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP Filter und Puffer für Schadstoffe
haWE Hektar-Werteinheiten

Anlage 2:
Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanzierung "Ackerscheuer - 2. Änderung und Erweiterung" - Stand 26.04.2019							
Gemäß Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“							
Art und Größe der Flächen							
Kat	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		zulässige Nutzung m² / Stammumfang in cm	Biotopwert		Entwicklung m² / Stammumfang in cm	Biotopwert	
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert
1	Fettwiese mittlerer Standorte	1.520	13	19.760	0	13	0
2	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	17 Stk	+6 à 90 cm	7.650			
2	Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen				18 Stk	+6 à 90 cm	9.720
3	Verkehrsflächen	200	1	200	60	1	60
4	Gebäudefläche (Dachfläche unbegrünt)	1.880	1	1.880	610	1	610
5	Gebäudefläche (Dachfläche begrünt)	0	4	0	2.240	4	8.960
6	sonstige versiegelbare Flächen	940	1	940	3.580	1	3.580
7	Private Grünflächen	3.450	6	20.700	1.500	4	6.000
Gesamtfläche (Kontrolle)*:		7.990		51.130	7.990		28.930
Differenz Bestand-Entwicklung				-22.200			
Ausgleichserfüllungsgrad in %				57			

Anlage 3:

Datenblätter der externe Ausgleichsflächen (Gemarkung Waldhausen, Stadt Bräunlingen, Schwarzwald-Baar-Kreis)

Maßnahmenbeschreibung/-lage

Aktenzeichen	326.02.028
Bezeichnung	Entwicklung eines Schwarzerlen-Eschen-Waldes an der Gauchach auf Gemarkung Waldhausen
Beschreibung	Auf Gemarkung Waldhausen nahe der Stadt Bräunlingen im Schwarzwald-Baar-Kreis soll eine Ökokonto-Maßnahme durchgeführt werden. Die Flächengröße beträgt ca. 0,7 ha. Im Rahmen der Maßnahme werden naturferne Fichtenbestände auf Auenstandorten entlang des Fließgewässers Gauchach in einen standortgerechten Schwarzerlen-Eschen-Auwald umgewandelt.
Status	genehmigt
Fläche	6.953 m ²
genehmigende Behörde	Schwarzwald-Baar-Kreis
Naturraum	Schwarzwald Neckar- und Tauber-Gäuplatten
genehmigt am (verbindlich erst durch schriftlichen Bescheid)	09.04.2019
in Umsetzung seit	
Kohärenzsicherungsmaßnahme nach § 34 Abs. 5 BNatSchG	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nach §44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG	

Wert (Ökopunkte), Zwischenbewertung, Handel, Eingriffszuordnung

Wert zum Genehmigungszeitpunkt 54.554 Ökopunkte

Wert incl. Zinsertrag 54.554 Ökopunkte

Wert abzügl. abgebuchter Ökopunkte (incl. Zinsertrag) 54.554 Ökopunkte

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Maßnahmen

Aktenzeichen	Bezeichnung	Wirkungsbereiche	Fläche [m ²]	Ökopunkte
326.02.028.01	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft	Biotope	555	3.884
326.02.028.02	Umwandlung zur	Biotope	512	3.586

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

	standortgerechten Waldgesellschaft			
326.02.028.03	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft	Biotope	719	5.753
326.02.028.04	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft	Biotope	988	7.904
326.02.028.05	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft	Biotope	4.179	33.428
				Σ 54.554

Maßnahme 326.02.028.01 (Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft)

Beschreibung

Bezeichnung	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft
Aktenzeichen	326.02.028.01
Fläche	555 m ²
Durchführungsbeschreibung	
Pflanzung standortsgerechter Gehölze und Pflege	Nach Beendigung der Fällarbeiten und vor Beginn der Pflanzarbeiten sollte eine Begehung des gesamten Planungsgebietes stattfinden, um Bestandslücken zu identifizieren, die aus ökologischer Sicht mit Schwarzerle bepflanzt werden sollten. Durch die Initialpflanzung auf einzelnen Pflanzflächen ist auch eine Berücksichtigung von Kleinstandorten möglich. Falls sich Jungwuchs von Fichten oder Dominanzbestände anderer unerwünschter Arten auf den Flächen einstellen, müssen diese durch geeignete Pflegeeingriffe beseitigt werden, um die Entwicklung hin zum Zielbestand nicht zu gefährden.
Entnahme standortsfremder Gehölze	Die Fichten sollen außerhalb der Brutsaison der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entnommen werden. Die vorhandenen Laubbäume sollen möglichst ohne Schäden durch die Fällarbeiten auf den Flächen verbleiben. Habitatbäume (Totholz, Spechtbäume) sind zu schonen und sollen unbeschädigt auf der Fläche verbleiben. Die Fällungen werden möglichst schonend für schon vorhandene, standortsgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Um ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät zu vermeiden, sollen die Fällungen soweit möglich vom angrenzenden Weg aus durchgeführt werden.

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Bewertung
Wirkungsbereich Biotope

Ausgangszustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.A1	59.40 Nadelbaum-Bestand	16	554,84	8.877,5
				Σ 8.877

Zielzustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
01.Z1	52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald	23	554,84	12.761,4
				Σ 12.761

Zielzustand (12.761 Ökopunkte) - Ausgangszustand (8.877 Ökopunkte) = **3.884 Ökopunkte**

Maßnahme 326.02.028.02 (Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft)

Beschreibung

Bezeichnung	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft
Aktenzeichen	326.02.028.02
Fläche	512 m ²
Durchführungsbeschreibung	
Pflanzung standortgerechter Gehölze und Pflege	Nach Beendigung der Fällarbeiten und vor Beginn der Pflanzarbeiten sollte eine Begehung des gesamten Planungsgebietes stattfinden, um Bestandslücken zu identifizieren, die aus ökologischer Sicht mit Schwarzerle bepflanzt werden sollten. Durch die Initialpflanzung auf einzelnen Pflanzflächen ist auch eine Berücksichtigung von Kleinstandorten möglich. Falls sich Jungwuchs von Fichten oder Dominanzbestände anderer unerwünschter Arten auf den Flächen einstellen, müssen diese durch geeignete Pflegeeingriffe beseitigt werden, um die Entwicklung hin zum Zielbestand nicht zu gefährden.
Entnahme standortsfremder Gehölze	Die Fichten sollen außerhalb der Brutsaison der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entnommen werden. Die vorhandenen Laubbäume sollen möglichst ohne Schäden durch die Fällarbeiten auf den Flächen verbleiben. Habitatbäume (Totholz, Spechtbäume) sind zu schonen und sollen unbeschädigt auf der Fläche verbleiben. Die Fällungen werden möglichst schonend für schon vorhandene, standortsgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Um ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät zu vermeiden, sollen die Fällungen soweit möglich vom angrenzenden Weg aus durchgeführt werden.

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Bewertung
Wirkungsbereich Biotope
Ausgangszustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
02.A1	59.40 Nadelbaum-Bestand	16	512,27	8.196,3
				Σ 8.196

Zielzustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
02.Z1	52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald	23	512,27	11.782,1
				Σ 11.782

Zielzustand (11.782 Ökopunkte) - Ausgangszustand (8.196 Ökopunkte) = **3.586 Ökopunkte**

Maßnahme 326.02.028.03 (Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft)

Beschreibung

Bezeichnung	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft
Aktenzeichen	326.02.028.03
Fläche	719 m ²
Durchführungsbeschreibung	
Entnahme standortsfremder Gehölze	Die Fichten sollen außerhalb der Brutsaison der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entnommen werden. Die vorhandenen Laubbäume sollen möglichst ohne Schäden durch die Fällarbeiten auf den Flächen verbleiben. Habitatbäume (Totholz, Spechtbäume) sind zu schonen und sollen unbeschädigt auf der Fläche verbleiben. Die Fällungen werden möglichst schonend für schon vorhandene, standortgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Um ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät zu vermeiden, sollen die Fällungen soweit möglich vom angrenzenden Weg aus durchgeführt werden.
Pflanzung standortgerechter Gehölze und Pflege	Nach Beendigung der Fällarbeiten und vor Beginn der Pflanzarbeiten sollte eine Begehung des gesamten Planungsgebietes stattfinden, um Bestandslücken zu identifizieren, die aus ökologischer Sicht mit Schwarzerle bepflanzt werden sollten. Durch die Initialpflanzung auf einzelnen Pflanzflächen ist auch eine Berücksichtigung von Kleinstandorten möglich. Falls sich Jungwuchs von Fichten oder Dominanzbestände anderer unerwünschter Arten auf den Flächen einstellen, müssen diese durch geeignete Pflegeeingriffe beseitigt werden, um die Entwicklung hin zum Zielbestand nicht zu gefährden.

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Bewertung
Wirkungsbereich Biotope
Ausgangszustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
03.A1	59.40 Nadelbaum-Bestand	15	719,08	10.786,2
				Σ 10.786

Zielzustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
03.Z1	52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald	23	719,08	16.538,8
				Σ 16.539

Zielzustand (16.539 Ökopunkte) - Ausgangszustand (10.786 Ökopunkte) = **5.753 Ökopunkte**

Maßnahme 326.02.028.04 (Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft)

Beschreibung

Bezeichnung	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft
Aktenzeichen	326.02.028.04
Fläche	988 m ²
Durchführungsbeschreibung	
Entnahme standortsfremder Gehölze	Die Fichten sollen außerhalb der Brutsaison der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entnommen werden. Die vorhandenen Laubbäume sollen möglichst ohne Schäden durch die Fällarbeiten auf den Flächen verbleiben. Habitatbäume (Totholz, Spechtbäume) sind zu schonen und sollen unbeschädigt auf der Fläche verbleiben. Die Fällungen werden möglichst schonend für schon vorhandene, standortgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Um ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät zu vermeiden, sollen die Fällungen soweit möglich vom angrenzenden Weg aus durchgeführt werden.
Pflanzung standortgerechter Gehölze und Pflege	Nach Beendigung der Fällarbeiten und vor Beginn der Pflanzarbeiten sollte eine Begehung des gesamten Planungsgebietes stattfinden, um Bestandslücken zu identifizieren, die aus ökologischer Sicht mit Schwarzerle bepflanzt werden sollten. Durch die Initialpflanzung auf einzelnen Pflanzflächen ist auch eine Berücksichtigung von Kleinstandorten möglich. Falls sich Jungwuchs von Fichten oder Dominanzbestände anderer unerwünschter Arten auf den Flächen einstellen, müssen diese durch geeignete Pflegeeingriffe beseitigt werden, um die Entwicklung hin zum Zielbestand nicht zu gefährden.

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer – 2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Bewertung
Wirkungsbereich Biotope
Ausgangszustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
04.A1	59.40 Nadelbaum-Bestand	15	987,97	14.819,5
				Σ 14.819

Zielzustand

ID	Biotoptyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
04.Z1	52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald	23	987,97	22.723,2
				Σ 22.723

Zielzustand (22.723 Ökopunkte) - Ausgangszustand (14.819 Ökopunkte) = **7.904 Ökopunkte**

Maßnahme 326.02.028.05 (Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft)

Beschreibung

Bezeichnung	Umwandlung zur standortgerechten Waldgesellschaft
Aktenzeichen	326.02.028.05
Fläche	4.179 m ²
Durchführungsbeschreibung	
Entnahme standortsfremder Gehölze	Die Fichten sollen außerhalb der Brutsaison der Vögel zwischen Anfang Oktober und Ende Februar entnommen werden. Die vorhandenen Laubbäume sollen möglichst ohne Schäden durch die Fällarbeiten auf den Flächen verbleiben. Habitatbäume (Totholz, Spechtbäume) sind zu schonen und sollen unbeschädigt auf der Fläche verbleiben. Die Fällungen werden möglichst schonend für schon vorhandene, standortsgerechte Naturverjüngung durchgeführt. Um ein Befahren der Flächen mit schwerem Gerät zu vermeiden, sollen die Fällungen soweit möglich vom angrenzenden Weg aus durchgeführt werden.
Pflanzung standortsgerechter Gehölze und Pflege	Nach Beendigung der Fällarbeiten und vor Beginn der Pflanzarbeiten sollte eine Begehung des gesamten Planungsgebietes stattfinden, um Bestandslücken zu identifizieren, die aus ökologischer Sicht mit Schwarzerle bepflanzt werden sollten. Durch die Initialpflanzung auf einzelnen Pflanzflächen ist auch eine Berücksichtigung von Kleinstandorten möglich. Falls sich Jungwuchs von Fichten oder Dominanzbestände anderer unerwünschter Arten auf den Flächen einstellen, müssen diese durch geeignete Pflegeeingriffe beseitigt werden, um die Entwicklung hin zum Zielbestand nicht zu gefährden.

Lage

Gemeinde	Gemarkung
Bräunlingen	Waldhausen

Gemeinde Loßburg, Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ackerscheuer –
2. Änderung und Erweiterung“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Satzungsfassung
12.11.2019

Bewertung
Wirkungsbereich Biotop

Ausgangszustand

ID	Biototyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
05.A1	59.40 Nadelbaum-Bestand	15	4.178,51	62.677,6
				Σ 62.678

Zielzustand

ID	Biototyp	Wert	Fläche [m ²]	Flächenwert [ÖP]
05.Z1	52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald	23	4.178,51	96.105,6
				Σ 96.106

Zielzustand (96.106 Ökopunkte) - Ausgangszustand (62.678 Ökopunkte) = **33.428**

Ökopunkte